



INFORMATION SUR L'HABITAT

...FRAPPEZ À LA BONNE PORTE



L'ADIL du Tarn en 2011

ADIL / L'INFORMATION SUR L'HABITAT... une question d'adresse...



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax : 05.63.48.73.81
mail : adils1@wanadoo.fr - Site : adiltarn.org

SOMMAIRE

Rapport moral	5
Rapport financier	9
Rapport du commissaire aux comptes	29
Rapport d'activité	35

1^{ÈRE} PARTIE	<i>L'ADIL, UN OUTIL AU SERVICE DES PARTICULIERS</i>	<i>37</i>
	L'ADIL, un outil au service du public	39
	Un outil au service des acteurs de l'habitat	40
	Zoom sur l'actualité législative et réglementaire en 2011	41

2^{ÈME} PARTIE	<i>PRÉSENTATION ET FONCTIONNEMENT DE L'ADIL DU TARN</i>	<i>51</i>
	I - Les outils au service des ADIL	<i>53</i>
	II - Composition de l'ADIL 81	<i>55</i>
	III - L'ADIL : un service de proximité	<i>61</i>
	IV - Le réseau partenarial	<i>63</i>
	Zoom sur les formations	63
	L'ADIL « conventionne » ses actions	67
	V - La communication	<i>69</i>

3^{ÈME} PARTIE	<i>PRINCIPAUX DOMAINES D'INTERVENTION</i>	<i>75</i>
	I - Le conseil au particulier, cœur du métier de l'ADIL	<i>78</i>
	II - Qui utilise l'ADIL ?	<i>80</i>
	III - L'ADIL, un rôle renforcé de prévention et d'orientation	<i>80</i>
	IV - Les thèmes abordés	<i>81</i>
	Zoom sur les rapports locatifs	83
	Zoom sur la prévention des expulsions	85
	Zoom sur l'habitat indigne	89
	Zoom sur la thermographie	91
	Zoom sur l'accession à la propriété dans le Tarn en 2011	93

Les résolutions	<i>97</i>
------------------------	------------------

Rapport moral



Il est des phrases mises en avant, souvent répétées, mais qui au quotidien sont lourdes de conséquences. Telle est ainsi la « maxime » aujourd'hui communément admise selon laquelle le logement est au premier plan des préoccupations des ménages, et également selon laquelle le poids financier du logement dans le budget des ménages ne cesse de s'alourdir.

Au cœur des préoccupations quotidiennes du public et au fait de la technicité juridique (du logement), l'ADIL est un élément central de la connaissance tant des pratiques que des solutions concrètes à apporter. A l'heure où l'information circule sans limites, à l'heure où on constate la présence encore fréquente de logements indignes, à l'heure où la réflexion n'est pas de mise avec « l'immédiateté ambiante », **l'ADIL du Tarn se pose comme un lieu neutre pour répondre à une mission qui pourrait être désuète, celle de l'information efficace et objective en matière de logement.** Cette information est d'autant plus une nécessité que l'organisation des politiques publiques locales doit s'articuler autour d'un partenariat de plus en plus large. En effet, l'inflation législative, la multiplication des dispositifs, la diversité des intervenants nécessitent un travail transversal, qui allie le juridique et le financier au technique, mais également au social. Aucune instance aujourd'hui n'est à même de répondre seule aux défis posés par le logement dans notre département. L'ADIL, par le biais de son large partenariat, permet toutefois de situer le débat et favorise ainsi les travaux partenariaux.

L'enjeu pour l'ADIL est d'abord d'être un service « au public », gratuit, neutre et indépendant. L'information qu'elle propose n'est pas un luxe en cette période, et les personnes qui rencontrent une difficulté en terme de logement peuvent dès lors trouver facilement auprès d'elle le cadre juridique dans lequel s'exercent les relations entre particuliers et professionnels, et ce dans tous les domaines du logement.

L'objectif est alors double, dans la mesure où les opérateurs d'une part et les particuliers d'autre part doivent parallèlement être informés pour tirer au mieux parti de la multiplicité des données, des réglementations, des aides qui existent.

Ainsi, sur ces bases, l'effort de l'ADIL se développe et s'élargit pour mieux répondre aux problématiques locales, tant en matière de lutte contre la précarité énergétique, de lutte contre l'habitat indigne, de prévention du risque en accession à la propriété que sur les domaines traditionnels d'intervention de notre agence.

Centre de ressources pour tous, tel reste le but de l'ADIL, qui par le développement de ses actions participe efficacement au « logement dans le Tarn ».

Jean ROGER
Président de l'ADIL du Tarn

Rapport financier



ADIL 81

3, boulevard Lacombe 81000 ALBI

ADIL 81

Bilan association

Bilan association

Présenté en Euros

ACTIF	Bilan au 31/12/2011 (12 mois)			Bilan au 31/12/2010 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort. prov.	Net	Net	
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	2 500	2 293	207	707	- 500
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	71 000	28 765	42 235	45 785	- 3 550
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	76 914	47 829	29 085	35 824	- 6 739
Immobilisations grevées de droit					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	150 414	78 887	71 527	82 316	- 10 789
Stocks en cours					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens et services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances usagers et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel				49	- 49
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres	47 896		47 896	3 072	44 824
Valeurs mobilières de placement	166 928		166 928	192 975	- 26 047
Disponibilités	72 237		72 237	100 623	- 28 386
Charges constatées d'avance	1 780		1 780	1 393	387
TOTAL (II)	288 841		288 841	298 112	- 9 271
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des emprunts (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF	439 256	78 887	360 369	380 428	- 20 059

Bilan association(suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2011 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2010 (12 mois)	Variation
Fonds associatifs et réserves			
Fonds propres			
. Fonds associatifs sans droit de reprise	237 037	261 326	- 24 289
. Ecart de réévaluation			
. Réserves			
. Report à nouveau			
. Résultat de l'exercice	-14 176	-24 289	10 113
Autres fonds associatifs			
. Fonds associatifs avec droit de reprise			
. Apports			
. Legs et donations			
. Résultats sous contrôle de tiers financeurs			
. Ecart de réévaluation			
. Subventions d'investissement sur biens non renouvelables			
. Provisions réglementées			
. Droits des propriétaires (commodat)			
TOTAL (I)	222 860	237 037	- 14 177
Provisions pour risques et charges	60 235	68 785	- 8 550
TOTAL (II)	60 235	68 785	- 8 550
Fonds dédiés			
. Sur subventions de fonctionnement			
. Sur autres ressources			
TOTAL (III)			
Dettes			
Emprunts et dettes assimilées	24 637	27 762	- 3 125
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés	4 311	4 099	212
Autres	47 935	42 355	5 580
Produits constatés d'avance	390	390	
TOTAL (IV)	77 273	74 606	2 667
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF	360 369	380 428	- 20 059
Engagements reçus			
Legs nets à réaliser			
. acceptés par les organes statutairement compétents			
. autorisés par l'organisme de tutelle			
Dont en nature restant à vendre			
Engagements donnés			

ADIL 81

Bilan association détaillé

Bilan association détaillé

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2011 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2010 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets, droits similaires	2 500	2 293	207	707	- 500
205000 SITE INTERNET	2 500		2 500	2 500	
280500 AMORT.SITE INTERNET		2 293	-2 293	-1 793	- 500
Immobilisations corporelles					
Constructions	71 000	28 765	42 235	45 785	- 3 550
213000 CONSTRUCTIONS	71 000		71 000	71 000	
281300 AMORT.DES CONSTRUCTIONS		28 765	-28 765	-25 215	- 3 550
Autres immobilisations corporelles	76 914	47 829	29 085	35 824	- 6 739
218100 AAI DIVERS	42 211		42 211	42 211	
218300 MAT.DE BUREAU ET INFORMAT	34 703		34 703	34 703	
281810 AMORT.AAI DIVERS		20 414	-20 414	-16 335	- 4 079
281830 AMORT. MAT. BUREAU		27 416	-27 416	-24 736	- 2 680
Immobilisations financières					
TOTAL (I)	150 414	78 887	71 527	82 316	- 10 789
Stocks en cours					
. Personnel				49	- 49
421000 REMUNERAT.DUES AU PERSONN				49	- 49
. Autres	47 896		47 896	3 072	44 824
468700 DIVERS PRODUITS A RECEVOIR	47 896		47 896	3 072	44 824
Valeurs mobilières de placement	166 928		166 928	192 975	- 26 047
503000 SICAV BP	31 634		31 634	31 634	
508000 SICAV CA	86 938		86 938	112 985	- 26 047
508100 SICAV CE	48 356		48 356	48 356	
Disponibilités	72 237		72 237	100 623	- 28 386
512010 BANQUE POPULAIRE	56 992		56 992	23 265	33 727
512020 CASA	1 392		1 392	52 665	- 51 273
512030 CAISSE D'EPARGNE	298		298	1 569	- 1 271
512040 CB LIVRET A	13 555		13 555	23 123	- 9 568
Charges constatées d'avance	1 780		1 780	1 393	387
436000 CHARGES CONSTAT. D'AVANCE	1 780		1 780	1 393	387
TOTAL (II)	288 841		288 841	298 112	- 9 271
TOTAL ACTIF	439 256	78 887	360 369	380 428	- 20 059

Bilan association détaillé(suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Bilan clos le 31/12/2011 (12 mois)	Bilan clos le 31/12/2010 (12 mois)	Variation
Fonds associatifs et réserves			
. Fonds associatifs sans droit de reprise 102400 FONDS ASSOCIATIF	237 037 237 037	261 326 261 326	- 24 289 - 24 289
. Résultat de l'exercice	-14 176	-24 289	10 113
TOTAL (I)	222 860	237 037	- 14 177
Provisions pour risques et charges 131800 PROV. P/CHARG. ET INVESTI	60 235 60 235	68 785 68 785	- 8 550 - 8 550
TOTAL (II)	60 235	68 785	- 8 550
TOTAL (III)			
Dettes			
Emprunts et dettes assimilées 164000 EMPRUNTS / ETBS DE CREDIT	24 637 24 637	27 762 27 762	- 3 125 - 3 125
Fournisseurs et comptes rattachés 401000 FOURNISSEURS 408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	4 311 4 118 193	4 099 3 859 240	212 259 - 47
Autres 421000 REMUNERAT.DUES AU PERSONN 428200 DETTES PROVISIO.POUR CONG 431000 URSSAF 437100 POLE EMPLOI 437200 RETRAITE COMPL. 437300 PREVOYANCE ALPTIS 437400 TAXES SUR SALAIRES 438200 CHARG.SOC./CONGES A PAYER 438600 AUTR.CHARG.SOCIALES A PAY	47 935 147 9 913 23 908 4 501 666 4 347 3 668 785	42 355 147 9 779 16 698 4 100 616 4 063 3 618 754	5 580 147 134 7 209 - 2 727 401 50 284 50 31
Produits constatés d'avance 487000 PRODUITS CONSTAT.D'AVANCE	390 390	390 390	
TOTAL (IV)	77 273	74 606	2 667
TOTAL PASSIF	360 369	380 428	- 20 059
Engagements reçus			
Engagements donnés			

ADIL 81

Compte de résultat association

Compte de résultat association

Présenté en Euros

	Exercice des 12 31/12/2011 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2010 (12 mois)	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Produits d'exploitation						
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services						
Montants nets produits d'expl.						
Autres produits d'exploitation						
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation			232 456	209 130	23 326	11,15
Dons						
Cotisations						
Legs et donations						
Produits liés à des financements réglementaires						
(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs						
Autres produits			20	2	18	900,00
Reprise de provisions			8 550	8 550		0,00
Transfert de charges						
Sous-total des autres produits d'exploitation			241 026	217 682	23 344	10,72
Total des produits d'exploitation (I)			241 026	217 682	23 344	10,72
Quotes-parts d'éléments du fonds associatif virées au compte de résultat (II)						
Produits financiers						
De participations						
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif						
Autres intérêts et produits assimilés			1 685	1 724	- 39	-2,26
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			4 895		4 895	N/S
Total des produits financiers (III)			6 580	1 724	4 856	281,67
Produits exceptionnels						
Sur opérations de gestion				417	- 417	-100
Sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (IV)				417	- 417	-100
TOTAL DES PRODUITS (I + II + III + IV)			247 606	219 823	27 783	12,64
SOLDE DEBITEUR = DEFICIT			-14 176	-24 289	10 113	41,64
TOTAL GENERAL			261 782	244 113	17 669	7,24

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2011 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2010 (12 mois)	Variation	%
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises et de matières premières				
Variation de stock marchandises et matières premières				
Autres achats non stockés	3 571	4 982	- 1 411	-28,32
Services extérieurs	14 623	13 891	732	5,27
Autres services extérieurs	17 406	16 483	923	5,60
Impôts, taxes et versements assimilés	10 296	10 873	- 577	-5,31
Salaires et traitements	142 876	136 163	6 713	4,93
Charges sociales	58 487	51 904	6 583	12,68
Autres charges de personnels				
Subventions accordées par l'association				
Dotations aux amortissements	10 789	8 553	2 236	26,14
Dotations aux provisions				
(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées				
Autres charges	2		2	N/S
Total des charges d'exploitation (I)	258 049	242 849	15 200	6,26
Quotes-parts de résultat sur opérations communes (II)				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées	1 133	1 264	- 131	-10,36
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
Total des charges financières (III)	1 133	1 264	- 131	-10,36
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion	2 600		2 600	N/S
Sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (IV)	2 600		2 600	N/S
Participation des salariés aux résultats (V)				
Impôts sur les sociétés (VI)				
TOTAL DES CHARGES (I + II + III + IV + V + VI)	261 782	244 113	17 669	7,24
SOLDE CREDITEUR = EXCEDENT				
TOTAL GENERAL	261 782	244 113	17 669	7,24
Evaluation des contributions volontaires en nature				
Produits				
. Bénévolat				
. Prestations en nature				
. Dons en nature				
Total				
Charges				
. Secours en nature				
. Mise à disposition gratuite de biens et services				
. Personnel bénévole				
Total				

ADIL 81

Annexe

Annexes

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2011 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2010 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 360 368,50 E.

Le résultat net comptable est une perte de 14 176,20 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 07/05/2012 par les dirigeants.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Provisions pour risques et charges : elles sont constituées pour tenir compte des risques financiers existant à la date de clôture des comptes.
- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Annexes (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 150 414 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 500			2 500
Immobilisations corporelles	147 914			147 914
Immobilisations financières				
TOTAL	150 414			150 414

Amortissements et provisions d'actif = 78 887 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	1 793	500		2 293
Immobilisations corporelles	66 305	10 289		76 594
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	68 098	10 789		78 887

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Site internet	2 500	2 293	207	5 ans
Constructions	71 000	28 765	42 235	20 ans
Autr divers	42 211	20 414	21 798	de 5 à 10 ans
Mat.de bureau et informat	34 703	27 416	7 287	de 1 à 5 ans
TOTAL	150 414	78 887	71 527	

Etat des créances = 49 676 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	49 676	49 676	
TOTAL	49 676	49 676	

Produits à recevoir par postes du bilan = 47 896 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	47 896
Disponibilités	
TOTAL	47 896

Charges constatées d'avance = 1 780 E

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Annexes (suite)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Etat des dettes = 77 273 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	24 637	3 261	14 540	6 835
Dettes financières diverses				
Fournisseurs	4 311	4 311		
Dettes fiscales & sociales	47 935	47 935		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	390	390		
TOTAL	77 273	55 897	14 540	6 835

Charges à payer par postes du bilan = 14 559 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	193
Dettes fiscales & sociales	14 366
Autres dettes	
TOTAL	14 559

Produits constatés d'avance = 390 E

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Annexes (suite)

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

Produits à recevoir = 47 896 E

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Divers produits à recevoir(468700)	47 896
TOTAL	47 896

Charges constatées d'avance = 1 780 E

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constat. d'avance(486000)	1 780
TOTAL	1 780

Charges à payer = 14 559 E

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fourn. factures parvenues(408100)	193
TOTAL	193

Dettes fiscales et sociales	Montant
Dettes provisio.pour cong(428200)	9 913
Charg.soc./conges à payer(438200)	3 658
Autr.charg.sociales à pay(438600)	785
TOTAL	14 366

Produits constatés d'avance = 390 E

Produits constatés d'avance	Montant
Produits constat.d'avance(487000)	390
TOTAL	390

Rapport du commissaire aux comptes

ADIL 81

Siège Social : "Résidence Leclerc" 3, Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

N° SIRET : 411 498 173 00011 - Code APE 913 E

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2011

Aux Adhérents,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le trente un décembre deux mille onze sur :

- Le contrôle des comptes annuels de l'Association ADIL 81, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
- la justification de nos appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre association, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents adressés aux adhérents sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Albi, le 25 Mai 2012

Le Commissaire aux Comptes

Didier DELCROS

Didier DELCROS
Commissaire aux comptes
Diplômé expert comptable
av Albipôle - 81150 TERSAC
Tél : 05 63 54 21 18 - Fax : 05 63 54 11 40

ADIL 81

Siège Social : "Résidence Leclerc" 3, Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

N° SIRET : 411 498 173 00011 - Code APE 913 E

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

Aux Adhérents,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre association, nous devons vous présenter un rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ORGANE DELIBERANT

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L. 612-5 du Code de commerce.

Fait à Albi, le 25 Mai 2012

Le Commissaire aux Comptes
Didier DELCROS

Didier DELCROS
Commissaire aux comptes
Diplômé expert comptable
av Albipôle - 81150 TERSSAC
Tél : 05 63 54 21 18 - Fax : 05 63 54 11 40

Rapport d'activité



1ère partie :

L'ADIL,

un outil au service de tous

UN SERVICE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL À VOCATION SOCIALE :

- ⇒ offrir gratuitement au public un conseil personnalisé, juridique, financier et fiscal sur toutes les questions liées à l'habitat,
- ⇒ être un centre de ressources, présenter un regard expert et neutre sur le logement pour ses partenaires,
- ⇒ s'impliquer fortement dans les dispositifs sociaux en faveur du logement,
- ⇒ apporter son concours, en qualité d'expert, au fonctionnement des instances locales.

L'ADIL, UN OUTIL AU SERVICE DU PUBLIC :

UN ORGANISME OFFICIEL QUI FAIT L'OBJET D'UNE RECONNAISSANCE INSTITUTIONNELLE...

A l'instigation du Conseil Général, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Tarn a ouvert ses portes au public en mars 1997. Juridiquement, son statut est celui d'une association de droit privé, qui possède ses propres organes de décisions. Elle est cependant membre d'un réseau national, le réseau des ADIL, agréée et conventionnée par le Ministère en charge du logement.

Ce réseau est en progression constante, puisqu'aujourd'hui plus de 85% des habitants disposent d'une ADIL dans leur département.

A l'évidence, la place de premier plan qu'occupe aujourd'hui le logement dans les préoccupations des ménages et des collectivités locales a favorisé l'extension du réseau.

Sans être une fédération, les ADIL ont une démarche commune : elles obéissent à des règles qui sont la neutralité, la qualité du conseil et l'indépendance. La diversité des membres de l'ADIL est la garantie de son indépendance. De la même façon, le conseil délivré doit être neutre, gratuit, compétent, et couvrir tous les thèmes du logement.

... POUR L'ACCÈS AU DROIT, UNE JUSTICE DE PROXIMITÉ, LA RÉOLUTION AMIABLE DES CONFLITS

Le besoin de justice ne trouve satisfaction qu'avec la connaissance de leurs droits par les citoyens. L'ADIL consacre le droit pour tous d'accéder à l'information juridique, facteur de progrès social. En énonçant le cadre légal, l'ADIL prévient les litiges, restaure l'égalité avec les professionnels et favorise les modes de règlement amiable des conflits. Ce faisant, elle participe, à son niveau, à désencombrer les tribunaux et/ou encourage conciliation et médiation.

... POUR LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

Parce que l'ignorance de ses droits conduit à l'exclusion et à l'absence de projet personnel, familial, professionnel... l'ADIL informe les ménages sur les aides légales et sociales dont ils peuvent bénéficier. Parce que la loi protège les plus faibles, perdus dans une réglementation complexe, l'ADIL leur permet de tirer parti de règles de droits qu'ils n'ont pas les moyens de connaître.

Pour que les personnes en difficulté se réapproprient une autonomie sociale et personnelle, l'ADIL les informe sur les moyens de faire valoir leurs droits et les oriente vers les organismes et personnes en charge de les mettre en œuvre.

L'ADIL permet la conjugaison du travail social et du travail juridique.

... POUR LIMITER LE SURENDETTEMENT ET SÉCURISER LES PROJETS D'ACCESSION

Une information préventive, compétente et neutre apparaît comme un élément efficace pour lutter contre les projets d'accession mal maîtrisés aux conséquences parfois dramatiques. L'ADIL

réunit, en un seul lieu, tout ce dont le candidat à l'accèsion a besoin : sur le financement, sur le contrat à passer avec le professionnel, sur la fiscalité immobilière et les assurances, sur les responsabilités...

Mieux informé, le ménage est armé pour réussir son projet et protéger l'équilibre de son budget.

... POUR « METTRE À PORTÉE » L'INVESTISSEMENT LOCATIF ET L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Un arsenal éparpillé et complexe d'outils financiers spécifiques, de précisions fiscales, sociales a été instauré par les pouvoirs publics afin de favoriser l'émergence d'un secteur locatif intermédiaire. Mais ces outils ne valent que par la connaissance qu'en ont leurs destinataires. L'ADIL accompagne les réformes, elle est un relais pour la diffusion de l'information. En un mot, elle rend lisibles les dispositifs mis en place.

... POUR LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ET L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE L'HABITAT

Sans distribuer d'aides financières ni instruire les dossiers, l'ADIL contribue à la diffusion des aides de l'Etat ou des collectivités locales. Elle informe rapidement sur les opportunités nouvelles par un conseil de qualité identique et gratuit pour tous. Pour son implication dans les dispositifs locaux (Habiter Mieux), elle oriente efficacement les particuliers vers les opérateurs.

UN OUTIL AU SERVICE DES ACTEURS DE L'HABITAT

... UN OBSERVATOIRE DES PRATIQUES, DE LA DEMANDE ET DU COMPORTEMENT DES MÉNAGES

Il s'agit par le biais des consultations de repérer et mettre en évidence des dysfonctionnements liés au marché, et d'apporter une expertise juridique et financière sur les problématiques locales rencontrées.

... LE CONSEIL EST UNE VALEUR AJOUTÉE ÉCONOMIQUE

Parce que la confusion sur le rôle de chacun se révèle source de difficulté pour tous, l'ADIL, lieu central d'information et plage d'aiguillage, agit comme un guichet unique contre le cloisonnement et l'éparpillement de l'information, et renvoie ceux qui la consultent vers les spécialistes concernés.

...L'ADIL PERMET À SES MEMBRES DE SUIVRE L'ACTUALITÉ DU LOGEMENT

La multiplicité des programmes, la diversité des sources d'information, le développement de la publicité, le foisonnement législatif, la complexité de la « machine » juridique... font que le besoin d'information existe. L'ADIL permet à ses membres de suivre l'actualité du logement et diffuse à l'ensemble de ses partenaires une information régulière, notamment sous la forme de revue, journaux et brèves mensuelles, et dorénavant hebdomadaires.

En outre, les membres de l'ADIL bénéficient du savoir faire des conseillers juristes et de leur neutralité afin de programmer toute action de formation, et d'information, pour parfaire ou valoriser leur propre pratique professionnelle.

ZOOM SUR L'ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET RÉGLEMENTAIRE EN 2011

L'année a été marquée principalement par la réforme de l'aide à l'accession avec l'entrée en vigueur du «PTZ+ » (loi de finances pour 2011) et l'implication accrue de l'ADIL en direction des populations en difficulté.

L'obligation de l'affichage de la performance énergétique au moment de la mise en vente ou en location d'un logement, ajouté au fait que désormais le classement énergétique conditionne les aides, conduit de plus en plus les particuliers à s'interroger sur le DPE et à se tourner vers l'ADIL, qu'ils questionnent notamment sur les conséquences de son absence ou d'erreur dans son contenu. L'ampleur prise par les questions diverses centrées sur l'amélioration de la performance énergétique et du développement durable se confirme donc.

La loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (loi du 18.5.11) a touché des aspects très divers : congé avec préavis réduit pour les bénéficiaires du RSA, conventionnement Anah, conventions d'utilité sociale, contrat préliminaire et condition suspensive d'obtention du prêt, travaux de suppression d'exposition au plomb, variations anormales des consommations d'eau, pouvoirs du maire en matière d'élagage et aide juridictionnelle.

Ajoutées aux sujets évoqués précédemment, les traditionnelles mesures que véhicule toute loi de finances, (2011 a connu, en outre, des lois de finances rectificatives), ainsi que les nombreux textes publiés depuis un an, ont contribué à donner le tempo.

La liste non exhaustive des principaux textes recensés donne un aperçu de l'activité de l'ADIL qui doit s'attacher à diffuser l'information la plus précise de façon efficace et rapide.

PRINCIPAUX TEXTES PARUS DEPUIS UN AN

Financement

- « PTZ+ » (LOF pour 2011, décret et arrêté du 30.12.10) ; conventions-types (arrêtés du 25.5.11)
- « RT 2012 » en zone ANRU / logements neufs / quotité maximale de PTZ+ / label BBC (arrêté du 26.10.10)
- Réforme de l'épargne-logement (LOF rectificative 2010, décret et arrêté du 25.2.11)
- Prêt conventionné / harmonisation avec le « PTZ+ » / nouveaux plafonds de ressources PAS (décrets et arrêté du 31.5.11)
- « PSLA » et « PLI » / plafonds de loyers / nouvelle zone A bis (arrêtés du 26.5.11)
- « PSLA » / allongement des délais de commercialisation (décret du 16.8.11)
- ALF, ALS et APL/ suppression de la rétroactivité des aides / prêts aux assistantes maternelles (loi du 20.12.10)
- Action Logement / prêt accession / aides à la mobilité des salariés (recommandations UESL du 27.11.10) ; accédants en difficulté / prêt Sécuri-Pass (recommandation UESL du 23.3.11)
- Eco-prêt à 0 % en outre-mer / conditions spécifiques liées aux travaux (arrêté du 25.5.11)
- Anah / nouveau règlement général (arrêté du 2.2.11) ; liste de travaux recevables à compter du 1.1.11/ financement d'opérations RHI, THIRORI et de restauration immobilière (CA Anah du 30.11.10)
- Crédit à la consommation / information précontractuelle et conditions contractuelles (décret du 1.2.11)

Fiscalité

- Dispositif Scellier / nouveaux taux, plafonds et zonage (LOF rectificative 2010 ; décret du 20.12.10)
- Investissement locatif / dispositif Scellier/ agréments de communes en zone C (arrêtés du 23.6.11)
- Crédit d'impôt développement durable et aide à la personne (LOF pour 2011)
- Rabot fiscal sur divers dispositifs (LOF pour 2011 du 29.12.10, décret du 13.5.11)
- Droits d'enregistrement (décret du 11.3.11)
- Investissement locatif outre-mer, plafonnement de la TFPB en fonction du revenu, création d'une contribution pour l'aide juridique, (LOF rectificative pour 2011 du 29.7.11)
- Taxation des plus-values (LOF rectificative pour 2011 du 19.9.11)

Location

- Etat des lieux contradictoire par un tiers (loi du 22.12.10)
- Procédure de résiliation de baux d'habitation et reprise des lieux en cas d'abandon (décret du 10.8.11)
- Charges liées à la fourniture de chaleur (loi du 7.12.10)
- Accompagnement des jeunes dans leur accès au logement (accord national interprofessionnel du 29.3.11)
- Locatif social / modulation des loyers dans les Convention d'utilité sociale (décret du 4.3.11)
- Locatif social / calcul du taux d'effort (arrêté du 10.3.11)
- Locatif social / réforme de la demande de logement et enregistrement du numéro unique départemental (arrêté du 28.3.11)
- Traitement automatisé de la demande de logement social (arrêté du 25.11.10)
- Logements sociaux / procédure d'attribution et DALO (décret du 15.2.11)
- Convention de réservation de logements par l'Etat / publics prioritaires / contenu (arrêté du 10.3.11)

Contrats

- VEFA / garantie intrinsèque (décret du 19.5.11)

Copropriété

- Conseil syndical / situations particulières (recommandation de la Commission nationale de la copropriété du 5.1.11)
- Véhicules électriques et vélos dans les immeubles d'habitation (décret du 25.7.11)

Démunis et Logement indigne

- FSL (loi du 7.12.10)
- Habitat informel et lutte contre l'habitat indigne en outre-mer (loi du 23.6.11)
- Habitat indigne / droits des occupants et sanctions pénales (jurisprudence)
- Sort du mobilier en cas d'évacuation du logement, alimentation en eau et assainissement, évacuation des campements illicites (loi du 14.3.11)
- Tarif de première nécessité de gaz / attribution automatique (loi du 7.12.10)

Qualité de l'habitat et performance énergétique

- Vidéo protections dans les immeubles collectifs (loi du 14.3.11)
- Nouvelle organisation du marché de l'électricité (loi du 7.12.10)
- Obligations d'installer des détecteurs de fumée dans les logements (décret du 10.1.11)
- Affichage des étiquettes énergétiques (décret du 28.12.10)
- DPE / durée de validité / location saisonnière (décret du 13.4.11) ; transmission à l'Ademe (décret du 5.7.11) ; réglementation thermique en Guadeloupe (délibérations des 22.3.11 et 19.4.11)
- Performance énergétique et urbanisme (décret du 12.7.11)
- Amiante / protection contre les risques dans les immeubles bâtis (décret du 3.6.11)
- Saturnisme / CREP et diagnostic du risque d'intoxication par le plomb / modalités de réalisation (arrêtés du 19.8.11)
- Amiante / mesures d'empoussièrement dans l'air des immeubles bâtis (arrêtés du 19.8.11)
- Attestation de prise en compte de la réglementation acoustique (décret du 30.5.11)
- Accessibilité des bâtiments d'habitation neufs / logements destinés à une occupation temporaire ou saisonnière (loi du 28.7.11)

Urbanisme

- Ajustements des dispositions du Grenelle II (loi du 5.1.11)
- Gestion des risques d'inondations (décret du 23.2.11)
- Déclaration préalable / nouveau formulaire (arrêté du 10.2.11)

Droit général

- Envoi ou remise d'un écrit par courrier électronique (décret du 2.2.11)
- Modernisation des professions judiciaires et juridiques réglementées (loi du 28.3.11)
- Loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (loi du 18.5.11)
- Notaires / nouveaux tarifs {décret du 17.2.11)
- Agent non détenteur de fonds / suppression de l'obligation de garantie financière (décret du 30.12.10)
- Aide juridictionnelle (décret du 15.3.11)
- Surendettement / compétence transférée du juge de l'exécution au juge du TI (décret du 28.6.11)

Avec quelques précisions : tour d'horizon des évolutions juridiques en matière de logement en 2011

DE NOUVELLES RÈGLES RELATIVES AUX PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES POUR 2011 EN SCELLIER

Les règles d'indexation des plafonds de loyer sont harmonisées avec celles applicables aux loyers maxima des conventions : les plafonds seront révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Les plafonds de ressources seront révisés chaque année au 1^{er} janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers du 3^{ème} trimestre.

D'autre part, pour coller à la réalité du marché, une distinction est faite au sein de la zone A entre la zone A bis et le reste de la zone A. Pour les autres zones, en l'occurrence dans le Tarn, les plafonds sont sensiblement réduits.

CONVENTIONNEMENT ANAH SOCIAL ET TRÈS SOCIAL / RÉVISION DES LOYERS PLAFONDS

La loi MLLE du 25/3/2009 avait harmonisé les conventions APL en prévoyant une révision des valeurs au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre. Cette disposition ne concernait pas le conventionnement ANAH social et très social. Désormais, les loyers maxima des conventions APL sont révisés au 1^{er} janvier selon l'IRL du 2^{ème} trimestre.

AFFICHAGE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LES ANNONCES IMMOBILIÈRES

La loi ENE du 12/7/2010 a prévu la généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières à compter du 1/1/2011. Cette mesure conduit les propriétaires à faire réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) dès la diffusion de l'annonce de vente ou de location. Cette obligation concerne toutes les annonces, y compris celles passées par les particuliers. En l'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, le décret ne prévoit aucune sanction particulière, il faut alors se tourner vers le droit civil ou/et pénal.

ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEAU PTZ+

La loi de finances pour 2011 institue à compter du 1^{er} janvier 2011 un nouveau prêt à taux zéro dénommé « prêt à taux zéro + », qui se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », à l'ancien dispositif de prêt à taux 0% et au Pass-Foncier. Réservé aux personnes physiques primo-accédants, il est octroyé sans conditions de ressources. Le législateur a défini les caractéristiques essentielles de ce prêt sans intérêt : conditions, montant, durée. Les modifications essentielles relatives notamment à la suppression du respect des conditions de ressources, au montant du prêt et à ses conditions de remboursement sont applicables à compter du 1/1/2011.

PROLONGEMENT DU FONDS D'AIDE AU RELOGEMENT D'URGENCE (FARU)

Un fonds d'aide au relogement d'urgence a été créé pour 5 ans, de 2006 à 2010. Destiné à apporter un financement aux communes prenant en charge, soit le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de

travaux interdisant l'accès à ces locaux, il a été, compte tenu du faible nombre de recours, prolongé jusqu'en 2015 et étendu aux établissements publics locaux (EPL) et aux groupements d'intérêt public (GIP) compétents. Ainsi, les CCAS peuvent bénéficier d'aides financières, si leur dossier est retenu, dès lors qu'ils ont pris en charge le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur santé ou leur sécurité.

AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS DU GRENELLE II EN MATIÈRE D'URBANISME

MAJORATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ

La loi ENE a élargi le dépassement de COS à d'autres règles de constructibilité, en prévoyant qu'il est possible de dépasser les règles de gabarit et de densité d'occupation des sols résultant du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de 30 %. Comme le champ d'application de la mesure a été réduit par l'exclusion de la plupart des zones protégées (secteurs sauvegardés, ZPPAUP, périmètres de protection des immeubles classés ou inscrits, sites et immeubles classés ou inscrits, parcs nationaux), de nombreux dossiers se sont retrouvés bloqués dans les villes abritant monuments et sites protégés. Le législateur rétablit la possibilité d'instaurer un dépassement de 20 % de COS dans les secteurs protégés. La possibilité de majorer la constructibilité dans la limite de 30 % demeure pour le reste du territoire.

DOCUMENTS D'URBANISME

Les dispositions relatives aux PLU et aux SCOT mis en place par la loi ENE devaient entrer en vigueur 6 mois après la publication de la loi, soit le 13/1/2011. Or, en pratique, ce délai trop court a été aménagé. L'entrée en vigueur avant le 13/1/2011 est maintenue, mais des mesures transitoires sont ajoutées.

NOUVELLE OBLIGATION : INSTALLER DES DÉTECTEURS DE FUMÉE DANS TOUS LES LOGEMENTS

L'installation de détecteurs de fumée sera obligatoire dans tous les logements au plus tard le 8/3/2015. Chaque logement individuel ou collectif, devra être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé. C'est l'occupant du logement (*locataire ou propriétaire*) qui devra installer le détecteur de fumée normalisé et veiller à son entretien et son bon fonctionnement.

UN NOUVEL ÉTAT À INTÉGRER AU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Depuis le 1/1/2011, s'ajoute au dossier de diagnostic technique dans le cadre d'une vente un état de l'installation d'assainissement non collectif délivré par la commune, il doit être fourni lorsque l'immeuble n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

AMÉLIORATION DE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Le décret du 15/2/2011 renforce :

- ⇒ la transparence de la procédure d'attribution des logements sociaux : la commission d'attribution peut classer les candidats par ordre de priorité, et peut utiliser le taux d'effort des personnes vivant au foyer.
- ⇒ améliore les conditions d'utilisation du «contingent préfectoral» par le préfet.

S'agissant du droit au logement opposable, sont précisées la notion de «logement adapté aux besoins et aux capacités» des bénéficiaires, la date à laquelle le préfet et le bailleur examinent la situation des personnes pour les propositions de logement. Le texte renforce l'information des demandeurs sur les conséquences du refus d'une proposition de logement ou d'hébergement.

RÉFORME DES PLANS D'ÉPARGNE-LOGEMENT OUVERTS À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2011

Dorénavant, le régime de l'épargne-logement financera des logements destinés à l'habitation principale par le biais de prêts, toujours accordés pour le financement des dépenses de construction, acquisition, extension ou certaines dépenses de réparation et d'amélioration. Cette mesure concerne les comptes et les plans d'épargne-logement ouverts à compter du 1/3/2011.

- ⇒ Le taux de rémunération de tous les PEL souscrits à compter du 1/3/2011, est déterminé en fonction d'index représentatifs des taux d'intérêt du marché, il ne pourra être inférieur à un taux plancher de 2,50%.
- ⇒ Resserrement des conditions d'octroi de la prime d'épargne-logement : le bénéfice de la prime est subordonné à la souscription d'un prêt d'un montant minimum de 5 000 €. Le montant de la prime est également légèrement modifié.

« VIDÉOPROTECTION » DANS LES IMMEUBLES COLLECTIFS

La loi prévoit la possibilité pour les propriétaires d'immeubles collectifs à usage d'habitation, de transmettre à la police et la gendarmerie, lors de circonstances faisant redouter la commission d'atteintes aux biens ou aux personnes, les images prises par les caméras installées dans les parties communes des immeubles. Ces images ne concernent ni l'entrée des habitations privées, ni la voie publique. L'existence du système de vidéosurveillance et la possibilité de transmission des images aux forces de l'ordre devront être affichées sur place.

HABITAT INDIGNE : SORT DU MOBILIER EN CAS D'ÉVACUATION DES OCCUPANTS

En cas d'évacuation des occupants, le sort du mobilier fait désormais l'objet d'une procédure très proche de celle prévue en matière d'expulsion, avec des contraintes particulières imposées au propriétaire ou exploitant du local frappé de la mesure de police.

MODERNISATION DES PROFESSIONS JUDICIAIRES ET JURIDIQUES RÉGLEMENTÉES

Ce texte contient notamment des mesures sur :

- ⇒ la suppression des mentions manuscrites dans les actes authentiques ;
- ⇒ la création de l'acte contresigné par un avocat ;
- ⇒ la publicité foncière ;
- ⇒ l'instauration du virement comme règle de base pour les transactions immobilières par acte authentique ;
- ⇒ la contribution des notaires à la diffusion des informations relatives aux ventes d'immeubles ;
- ⇒ la compétence du notaire pour enregistrer le pacte civil de solidarité (PACS) ayant fait

l'objet d'une convention par acte authentique.

DEMANDE DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL ET SYSTÈME D'ENREGISTREMENT

Les démarches des personnes cherchant un logement social sont simplifiées : leur demande pouvait être effectuée au moyen d'un formulaire unique depuis le 1/10/2010. A compter du 28/3/2011, celui-ci devient obligatoire. Les pièces justificatives pour l'instruction de la demande pouvant être exigées sont fixées limitativement et harmonisées pour l'ensemble des bailleurs.

LE RELOGEMENT DES ÉTRANGERS EN SITUATION IRRÉGULIÈRE DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT OU DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Le relogement ou l'hébergement temporaire des étrangers en situation irrégulière dans les opérations d'aménagement et dans les opérations de lutte contre l'habitat indigne relève de l'ordre public social et ne peut être constitutif d'un délit d'aide au séjour irrégulier.

Cela étant, le relogement ne pourra pas intervenir dans un logement du parc social, et l'étranger en situation irrégulière ne pourra engager un recours devant la commission Dalo au titre du droit à l'hébergement. Les réponses concrètes qui pourront lui être proposées relèvent de la mobilisation du parc privé (éventuellement par le biais d'un organisme agréé d'intermédiation locative) ou de l'hébergement d'urgence.

LOI DE SIMPLIFICATION ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU DROIT

Cette loi a touché des aspects très divers intéressant le logement.

PRÉAVIS RÉDUIT / BÉNÉFICIAIRES DU RSA

Alors que le RMI a été remplacé par le RSA en 2009, le texte sur le congé du locataire continuait à faire référence aux bénéficiaires du RMI : il est expressément indiqué que peuvent également bénéficier du préavis réduit à un mois les bénéficiaires du RSA, RSA-socle ou RSA-activité.

CONVENTIONS D'UTILITÉ SOCIALE (CUS)

Les offices HLM ainsi que les SEM et les Unions d'économie sociale doivent conclure, avant le 1/7/2011, une convention d'utilité sociale d'une durée de 6 ans renouvelable. Avant la loi du 25/3/2009, cette convention était facultative. Pour mémoire, la convention d'utilité sociale est une démarche fondée sur le plan stratégique de patrimoine et les programmes locaux de l'habitat. Elle comporte :

- ⇒ le classement des immeubles établi en fonction du service rendu aux locataires ;
- ⇒ l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;
- ⇒ les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- ⇒ le cahier des charges relatif à la gestion sociale de l'organisme.

CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT

Le contrat de vente d'immeuble à construire doit être précédé dans le secteur protégé, d'un contrat de réservation, juridiquement appelé contrat préliminaire. C'est un contrat par lequel le vendeur s'engage à réserver un logement à l'acquéreur moyennant le versement d'un dépôt de garantie. Son contenu et son régime sont règlementés. Un problème se posait en cas de non obtention des prêts nécessaires au financement de l'acquisition au stade du contrat préliminaire,

le contrat préliminaire n'étant pas soumis à la condition suspensive d'obtention de prêt. Dorénavant, le contrat préliminaire est, comme le contrat de vente, explicitement soumis aux dispositions protectrices du code de la consommation en matière de crédit immobilier.

AIDE JURIDICTIONNELLE : DISPENSE DE JUSTIFICATION DES RESSOURCES POUR LES BÉNÉFICIAIRES DU RSA

Les bénéficiaires du RSA dont les ressources n'excèdent pas le montant forfaitaire servant au calcul de cette allocation sont dispensés de l'obligation de justifier de l'insuffisance de leurs ressources pour bénéficier de l'aide juridictionnelle.

VARIATIONS ANORMALES DES CONSOMMATIONS D'EAU EN CAS DE FUITE / PROTECTION DES USAGERS

Cette disposition tend à améliorer la situation des usagers en les protégeant des variations anormales de leurs factures d'eau en cas de fuite. Il s'agit d'inciter les services d'eau potable à surveiller la consommation de leurs usagers et à ces derniers à procéder aux réparations nécessaires en cas de fuite. Son application est soumise à décret.

INCIDENCE DES TAUX DES COMPTES ÉPARGNE LOGEMENT SUR LES PRÊTS COMPLÉMENTAIRES AU PAS OU AU PC

A compter du 1/8/2011, le taux d'intérêt actuariel des prêts accordés au titre des comptes épargne logement à partir d'intérêts acquis à compter du 1/8/2011 est fixé à 3 % ; ce taux correspond au taux de rémunération de l'épargne (1,5 %) augmenté des frais de gestion et frais financiers (1,5 % des capitaux restant dus).

En conséquence, seuls les prêts complémentaires dont le taux est inférieur ou égal à 3 % peuvent venir compléter un montage comprenant un PC ou un PAS. Cette mesure concerne toutes les offres de prêts complémentaires émises à compter du 1^{er} août 2011.

COMPTE ÉPARGNE LOGEMENT : NOUVEAU TAUX DE RÉMUNÉRATION

Depuis le 1/7/2004, le taux d'intérêt du compte épargne logement correspond au 2/3 du taux des livrets A, arrondi au quart de point le plus proche ou à défaut au quart de point supérieur. A compter du 1/8/2011, le taux de rémunération du compte épargne logement est fixé (hors prime d'Etat) à 1,5 % contre 1,25 % depuis le 1/8/2010. A noter que les plans d'épargne logement ne sont pas concernés par cette procédure de fixation du taux d'intérêt.

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2011

SUPPRESSION DU BOUCLIER FISCAL

Le bouclier fiscal qui permet au contribuable de ne pas être imposé au-delà de 50 % de ses revenus perçus l'année précédant celle du paiement de ses impositions est supprimé à compter de l'année 2012.

PLAFONNEMENT DE LA TFPB EN FONCTION DU REVENU

Parallèlement à la suppression du bouclier fiscal, il est institué un plafonnement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) afférente à l'habitation principale à hauteur de 50 % des revenus des contribuables. Un dégrèvement est appliqué aux contribuables dont la TFPB représente une charge fiscale trop importante. Ce plafonnement n'est pas automatique et doit faire l'objet d'une demande expresse de la part du contribuable. Il s'appliquera à compter des

impositions établies au titre de l'année 2012.

CRÉATION D'UNE CONTRIBUTION POUR L'AIDE JURIDIQUE

A compter du 1/10/2011 est instauré une contribution pour l'aide juridique. Destinée à assurer une solidarité financière entre l'ensemble des justiciables, cette nouvelle contribution, fixée à 35 €, est exigée pour toute procédure introduite en matière civile, commerciale, prud'homale, sociale ou rurale devant une juridiction judiciaire ou par instance introduite devant une juridiction administrative. Ne sont pas concernés les bénéficiaires de l'aide judiciaire.

CRÉATION D'UN FONDS D'ACCOMPAGNEMENT "VERS ET DANS LE LOGEMENT"

Afin de financer les actions d'accompagnement social et de gestion locative adaptée en direction des ménages en difficulté reconnus prioritaires, ainsi que des actions d'amélioration du service aux demandeurs de logements locatifs sociaux, il est créé un fonds spécifique, financé par le produit des astreintes auxquelles l'Etat est condamné dans le cadre de la mise en œuvre du DALO, ainsi que des astreintes éventuellement prononcées par le juge. La gestion du fonds d'accompagnement est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS D'HABITATION AUX PERSONNES HANDICAPÉES

La loi du 11/2/2005 pour l'égalité des droits et des chances a repris le principe de l'accessibilité des personnes handicapées au cadre bâti. Des règles contraignantes doivent être respectées tant pour les constructions neuves que pour les bâtiments existants, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Les dispositions ne sont toutefois pas obligatoires pour les propriétaires qui construisent ou améliorent un logement pour leur propre usage. Ces dispositions ont été précisées.

Trois séries de dispositions sont applicables selon le type de bâtiment d'habitation :

- ⇒ les bâtiments d'habitation collectifs neufs ;
- ⇒ la construction de maisons individuelles ;
- ⇒ les bâtiments d'habitation collectifs existants faisant l'objet de travaux et bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.

Pour les deux premiers types de bâtiment est énoncé un principe général d'accessibilité : ils doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

TAXATION DES PLUS-VALUES

Plus-values immobilières

Les ventes de biens immobiliers sont soumises à une imposition sur les plus-values. Celles-ci sont taxées à un taux proportionnel de 19%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, etc...). Si les résidences principales ne sont pas imposées, cette mesure concerne l'ensemble des terrains à bâtir, résidences secondaires, logements locatifs ou vacants. Jusqu'ici, un abattement pour durée de détention de 10% par an au-delà de la 5^{ème} année était appliqué au calcul de la plus-value. Dorénavant, les plus-values immobilières bénéficieront donc d'un abattement de :

- ⇒ 2% par an entre la 6^{ème} année et la 17^{ème} année de détention, soit un abattement total de 24% au terme de cette période ;

- ⇒ 4% par an entre la 18^{ème} année et la 24^{ème} année, soit un abattement total de 52% au terme de cette période (24% et 28%) ;
- ⇒ 8% par an pour chaque année de détention de la 25^{ème} année jusqu'à la 30^{ème} année. A l'issue de cette période, l'abattement est total.

Suppression de l'abattement fixe

L'abattement fixe de 1 000 € qui bénéficiait à toute plus-value immobilière a été supprimé.

Date d'entrée en vigueur

Sont concernées les plus-values réalisées au titre des ventes intervenues à compter du 1/2/2012 (sauf en ce qui concerne la suppression de l'abattement fixe, applicable à compter du 21/9/2011).

Augmentation des prélèvements sociaux

Les plus-values sont assujetties aux prélèvements sociaux à hauteur de 12,3%. Le taux global des prélèvements est porté à 13,5%. Si le taux d'imposition des plus-values immobilières n'a pas été modifié (19%), le taux global d'imposition des plus-values passe à 32,5% (contre 31,3% auparavant), de même que les prélèvements sociaux sur les revenus fonciers.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES / SIMPLIFICATION DES FORMALITÉS

Le décret du 5/12/2011 simplifie les formalités à accomplir pour certaines extensions de constructions existantes. A compter du 1/1/2012, les travaux d'extension de constructions existantes seront soumis à simple déclaration préalable lorsque :

- ⇒ dans les zones urbaines des communes couvertes par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, la surface hors œuvre brute (SHOB) maximale des extensions est inférieure à 40 m² ;
- ⇒ lorsque la SHOB des travaux est inférieure à 20 m² dans les autres zones.

Toutefois, entre 20 et 40 m², un permis de construire sera exigé lorsque les extensions auront pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà du seuil fixé pour le recours obligatoire à un architecte (170 m²). Enfin, les travaux de modification du volume d'une construction existante entraînant le percement d'un mur extérieur ne seront plus soumis à permis de construire, une simple déclaration préalable suffira. Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1/1/2012. Les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant cette date seront instruites sur le fondement des dispositions d'urbanisme antérieures.

2ème partie :

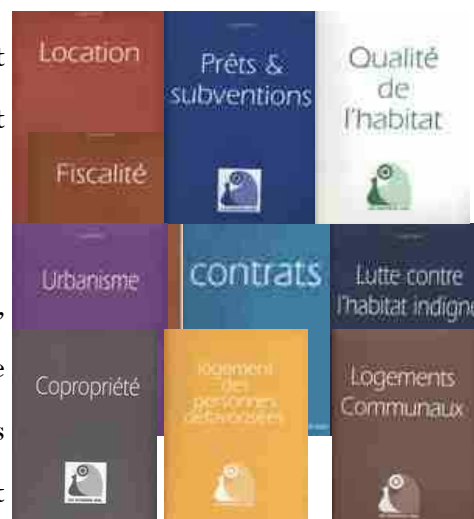
Présentation et fonctionnement de l'ADIL du Tarn

I - LES OUTILS AU SERVICE DES ADIL

L'actualisation des connaissances par le personnel de l'ADIL se fait par plusieurs biais :

- Des dossiers, relatifs à tous les thèmes traités, sont remis à chaque conseiller. Ils sont actualisés au fur et à mesure des nouveautés législatives.

- Un service question-réponse est disponible, en ligne, pour chaque juriste. Ainsi, un soutien juridique permanent est offert à chaque ADIL pour affiner ses réponses. Les questions posées à ce service ont d'abord fait l'objet d'une analyse en interne, avec au besoin l'appui des partenaires locaux.



- Des logiciels de calcul permettent, lors de conseil en financement ou en investissement locatif, d'aborder toutes les données d'une opération immobilière, en intégrant tous les paramètres actuels de l'accession à la propriété.

- Pour le grand public, des guides pratiques sont à disposition, sur l'ensemble des thèmes particuliers que sont l'accession à la propriété, la location et la copropriété. Ils servent ainsi de « Mémento », et permettent de se poser les bonnes questions.
- L'animation du réseau, outre les formations proposées, favorise la mutualisation de tout ce qui est réalisé par chaque ADIL, et garantit également, lors de réunions de travail, une parfaite connaissance des dispositifs législatifs et réglementaires nouveaux, avec des intervenants de qualité.

II – COMPOSITION DE L'ADIL 81

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

MEMBRES DE DROIT

M. CARCENAC Président du Conseil Général du Tarn	Mme MILHERES Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture	M. FERNANDEZ Président de l'Association des Maires
---	--	---

Collège I : Organismes représentant les offreurs de biens et services

CILEO M. LEGRIX	UNPI des PAYS ALBIGEOIS M. GALIBER D'AUQUE	FNAIM Mlle PELISSOU
PROCIVIS Tarn et Tarn-et- Garonne M. CESCO	FFB M. ARNAL	TARN HABITAT M. ASPAR

Collège II : Organismes représentant les consommateurs et les usagers

UDAF Mme LE MASNE

Collège III : Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général

MAIRIE DE CARMAUX Mme ALBAR	CAF Mme SOULET	CONSEIL GENERAL M. ROGER
---------------------------------------	--------------------------	------------------------------------

LE BUREAU

M. ROGER <i>Président</i> <i>Conseiller général</i>	M. LEGRIX <i>Vice-président</i> <i>CILEO</i>	Mme SOULET <i>Secrétaire</i> <i>CAF</i>	M. CESCO <i>Trésorier</i> <i>PROCIVIS Tarn et</i> <i>Tarn-et-Garonne</i>
--	---	--	--

Mme LE MASNE
UDAF

L'ASSEMBLEE GENERALE

<i>COLLEGE 1 : Organismes représentant les offreurs de biens et services concourant au logement</i>	<i>COLLEGE 2 : Organismes représentant les consommateurs et les usagers</i>	<i>COLLEGE 3 : Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général</i>
CILEO (1% Logement)	CNL	ASSOCIATION DES MAIRES
BANQUE POPULAIRE OCCITANE	UDAF	CAF
CAISSE D'EPARGNE		CHAMBRE DES METIERS
CGLLS		COMMUNES DU TARN (Liste ci-jointe)
CREDIT AGRICOLE NMP		CONSEIL GENERAL
CREDIT FONCIER DE FRANCE		MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE
CSPC (UNPI CASTRES)		PACT DU TARN
FNAIM		PREFECTURE
FNB		DDT/DDCSPP
MAISONS CLAIRES		
PROCIVIS Tarn et Tarn-et- Garonne		
NEOLIA		
TARN HABITAT		
OFFICE PUBLIC MUNICIPAL HLM DE CASTRES		
SA HLM DE LA VALLEE DU THORE - Immobilière 3F		
UNPI des Pays Albigeois		
UMF		
USAT/CAPEB		
EDF		

LES COMMUNES MEMBRES DU COLLEGE 3 DE L'ASSEMBLEE GENERALE

	Maire
AIGUEFONDE	<i>Vincent GAREL</i>
AMARENS	<i>Patrick MONTELS</i>
ARTHES	<i>Pierre DOAT</i>
AUSSILLON	<i>Didier HOULES</i>
BOISSEZON	<i>Claude AUSSILLOU</i>
BELCASTEL	<i>Christophe ESPARBIE</i>
CADALEN	<i>Monique CORBIERE-FAUVEL</i>
CADIX	<i>Adrien RECOULES</i>
CARMAUX	<i>Alain ESPIE</i>
CAUCALIÈRES	<i>Jean Michel ARJONA</i>
CASTRES	<i>Pascal BUGIS</i>
CORDES SUR CIEL	<i>Paul QUILES</i>
COUFFOULEUX	<i>Pierre VERDIER</i>
DONNAZAC	<i>Jean Luc FABRE</i>
GAILLAC	<i>Michelle RIEUX</i>
GIROUSSENS	<i>Jean Louis CLAUSTRE</i>
GRAULHET	<i>Claude FITA</i>
GRAZAC	<i>Jean NOBLET</i>
LABESSIÈRE CANDEIL	<i>Francis MONSARRAT</i>
LABRUGUIERE	<i>Richard AURIAC</i>
LAGARRIGUE	<i>Michel BENOIT</i>
LASFAILLADES	<i>Brigitte PAILHE-FERNANDEZ</i>
LE RIALET	<i>Michel CASTAN</i>
LE VINTROU	<i>Rémy FORTANIER</i>

LOUPIAC	<i>Henri PEDURAND</i>
MAZAMET	<i>Laurent BONNEVILLE</i>
MEZENS	<i>Raymond FAVAREL</i>
MONTDRAGON	<i>Roger DAUZATS</i>
MOUZIEYS TEULET	<i>Gérard PUECH</i>
NAVÈS	<i>Marc COUSINIE</i>
NOAILHAC	<i>Jean Louis GAU</i>
NOAILLES	<i>Josiane LAVILLE</i>
PAYRIN AUGMONTEL	<i>Alain VAUTE</i>
PEYROLE	<i>Sylvère NIVELAIS</i>
PONT DE L'ARN	<i>Christian CARAYOL</i>
RABASTENS	<i>Alain BREST</i>
ROQUEMAURE	<i>Christian HOT</i>
SAINT AMANS SOULT	<i>Daniel VIALELLE</i>
SAINT ANDRE	<i>Jean Luc ESPITALIER</i>
SAINTE CECILE DU CAYROU	<i>Lucette ROUTABOUL</i>
SAINT GENEST DE CONTEST	<i>Michel BONNET</i>
SAINT SULPICE	<i>Bernard SOULET</i>
SAUSSENAC	<i>Pierre CAHUZAC</i>
TONNAC	<i>Claude ALIBERT</i>
VALDURENQUE	<i>Jean Louis BATTUT</i>
VERDALLE	<i>Marie-Rose SEGUIER</i>
VIANE	<i>Pierre AZAIS</i>
VITERBE	<i>Robert GELIS</i>

Ce sont ainsi 48 communes qui soutiennent l'ADIL dans le département.

Une équipe pluridisciplinaire spécialiste du logement

Directrice

Hélène ROQUE

Conseillers juristes

Guillaume ABGRALL

Marjorie MEDJEBEUR

Sandrine SANDRAL

Secrétaire

Valérie FENIES

L'ACTIVITE STATUTAIRE DE L'ADIL 81

Conseil d'administration

28 avril	Approbation du procès verbal du conseil d'administration du 17 novembre 2010 Approbation du compte de résultat et bilan 2010 Rapport d'activité pour 2010 Point sur l'implication de l'ADIL dans les politiques publiques de l'habitat Préparation de l'assemblée générale Questions diverses
27 juin	Suite au renouvellement statutaire des membres du conseil d'administration par l'assemblée générale : élection du bureau
16 septembre	Implication de l'ADIL dans le programme « Habiter Mieux » La convention EDF La participation de l'ADIL à la Maison des Services publics de Réalmont L'état du financement de l'ADIL au 31 août 2011 Questions diverses
5 décembre	Approbation du compte rendu du conseil d'administration du 16 septembre 2011 Point comptable au 30 septembre 2011 Présentation du budget prévisionnel 2012 Etat des consultations au 30 septembre 2011 Développement des actions partenariales Questions diverses

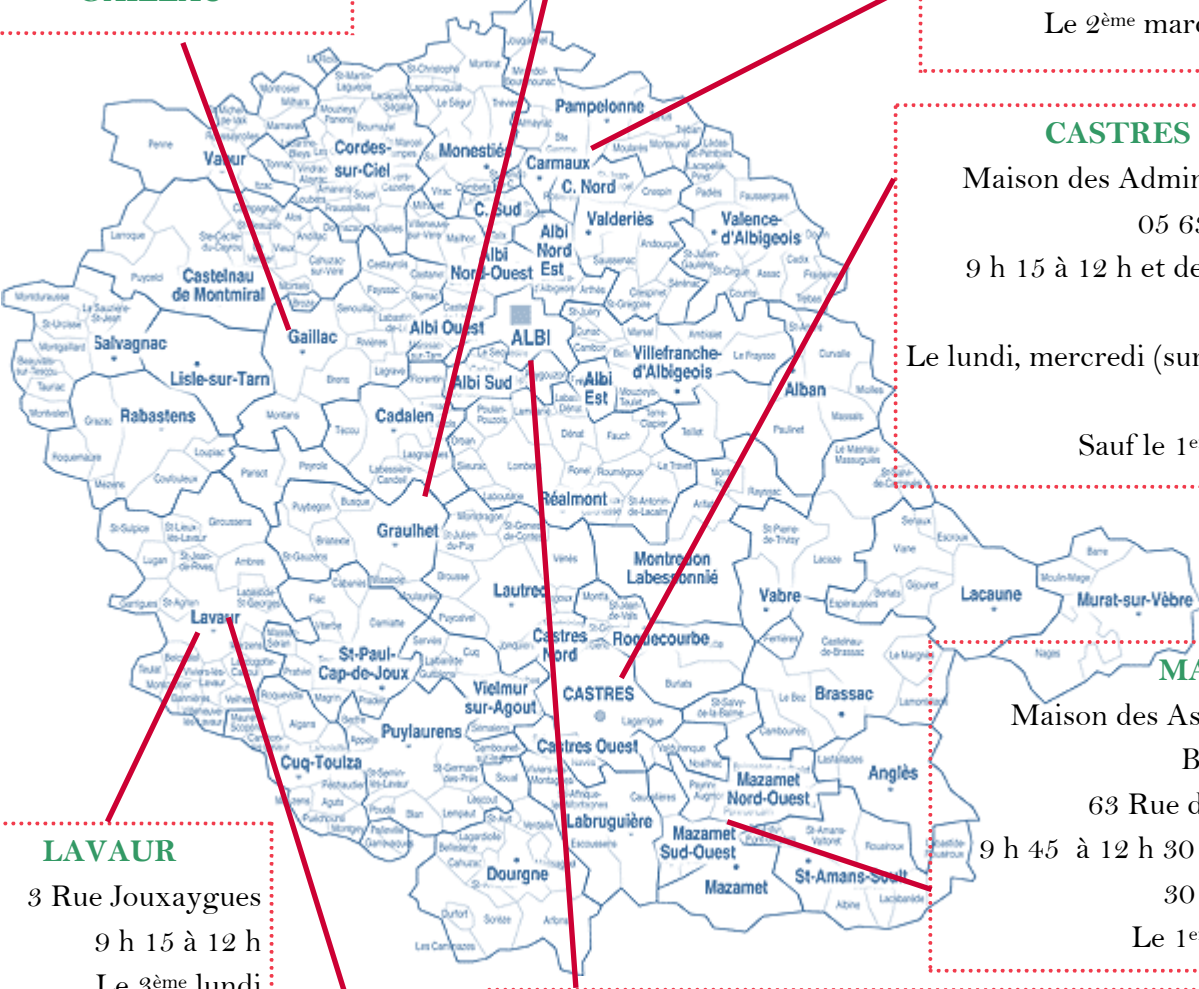
Assemblée générale ordinaire

27 juin	Approbation du procès verbal de l'assemblée générale du 8 juin 2010 Présentation et approbation du rapport moral Présentation et approbation des comptes et du bilan financier pour 2010 Présentation du rapport d'activité de l'ADIL pour 2010 Renouvellement des membres du conseil d'administration Questions diverses
----------------	--

III – L'ADIL : UN SERVICE DE PROXIMITÉ

UNE VOCATION DÉPARTEMENTALE

La notion d'accès au droit est intimement liée à celle de proximité géographique, c'est pourquoi l'ADIL dessert le territoire tarnais par des permanences régulières dans les principales villes.



Mairie
Bureau n°2
40 Place Hautpoul
05 63 81 22 62
9 h à 12 h
Le 2^{ème} et le 4^{ème} vendredi
GAILLAC

CCAS Mairie
Place Elie Théophile
05 63 42 85 50
9 h à 12 h
Le 1^{er} et le 3^{ème} vendredi
GRAULHET

CARMAUX
Mairie
Immeuble Voltaire
05 63 80 22 56
9 h à 12h et de 13 h à 16 h 30
Le 2^{ème} mardi du mois

CASTRES
Maison des Administrations
05 63 35 32 93
9 h 15 à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45
Le lundi, mercredi (sur RDV) et jeudi
Sauf le 1^{er} mercredi

MAZAMET
Maison des Associations
Bureau 113
63 Rue des Cordes
9 h 45 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 15
Le 1^{er} mercredi

ALBI - SIEGE SOCIAL
Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe
81000 ALBI
☎ 05 63 48 73 80
e-mail : adil81@wanadoo.fr
du lundi au vendredi sur RDV
de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 (16 h 30 le vendredi)

SAINT SULPICE
Centre Médico social
Passage Picard
13 h 45 à 16 h 30
Le 3^{ème} lundi

LAVAU
3 Rue Jouxaygues
9 h 15 à 12 h
Le 3^{ème} lundi

IV - LE RÉSEAU PARTENARIAL DE L'ADIL

ZOOM SUR LES FORMATIONS...

244 inscriptions en 2011 contre 232 en 2010, 19 journées de formations, l'ADIL du Tarn propose à ses partenaires, pour la cinquième année consécutive, un plan de formation traitant de tous les thèmes liés au logement.

Cela se traduit par l'organisation de journées d'information.

Chaque thème est abordé de façon juridique, théorique, et pratique, afin d'apporter aux « stagiaires » des réponses concrètes et fondées, mais aussi de répondre à leurs préoccupations quotidiennes et professionnelles. Ces journées sont une réponse aux questions des acteurs du logement et sont personnalisées au vu des interrogations de chaque participant et de leur besoin.

En 2011, huit thèmes ont été retenus sur les dix proposés :

- . Les droits et obligations des parties dans les rapports locatifs
- . Les actions en justice dans les rapports locatifs
- . Développement durable et lutte contre la précarité énergétique (en collaboration notamment avec le CAUE)
- . L'accèsion sociale à la propriété
- . L'habitat indigne
- . Le surendettement des particuliers
- . Les relations entre voisins
- . La prévention des expulsions locatives

L'habitat indigne a suscité l'intérêt de nombreux partenaires et deux sessions ont dû être organisées.

Les participants à ces journées sont des acteurs locaux du logement : agents de la DDT, de la DDCSPP, du Conseil Général, du 1% Logement, d'association de défense des consommateurs (CNL), de collectivités locales (CACM, Graulhet et Saussenac), de bailleurs sociaux (Tarn Habitat et Office HLM de Castres), de la CAF, de PROCIVIS Tarn et Tarn-et-Garonne (ancien Midi Habitat Accession), du CDAD.

En plus du plan de formation proposé, l'ADIL reste à la disposition de ses partenaires pour organiser des journées d'information personnalisées. De ce fait, l'ADIL a assuré des formations auprès de la Croix Rouge (formation de travailleurs sociaux), des PACT de Midi Pyrénées sur le thème de la gestion locative et du Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées sur les nouveautés législatives en matière d'amélioration de l'habitat.

DATES	THÈMES	NOMBRE DE PARTICIPANTS
18 janvier	Accession PTZ	5
22 février	La prévention des expulsions locatives	13
22 mars	L'accès à un logement locatif	11
4 et 5 avril	Formation Croix Rouge	25
14 juin	Les notions de développement durable, la lutte contre la précarité énergétique	12
21 juin		17
27 septembre	Qu'est ce que l'habitat indigne et comment le traiter ?	18
28 septembre	La prévention des expulsions locatives	8
3 octobre	CAF - Les notions de développement durable, la lutte contre la précarité énergétique	17
11 octobre	PACT du Tarn : La gestion locative	13
6 et 7 juin	Conseil Général : le développement durable en collaboration avec le CAUE	20
19 et 20 septembre		18
28 et 29 novembre		15
6 décembre	Les principales actions amiables et contentieuses en matière locative	19
7 décembre	CAF - La prévention des expulsions locatives	9
9 décembre	Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées : l'amélioration de l'habitat	24
	Total	244

L'ADIL DANS LES INSTANCES LOCALES :

L'ADIL participe à diverses commissions départementales.

MEMBRE ASSOCIÉ

Conseil Régional de l'Habitat - CRH -
Programme Local de l'Habitat - PLH -
Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PDALPD - (CPE Graulhet)
Commission FSL
Commission d'attribution Tarn Habitat
Comité de pilotage du Pôle de lutte contre l'habitat indigne
CCAPEX
Plan climat Bâtiment du Pays de l'Albigeois et des Bastides
Programme « Habiter Mieux »

MEMBRE DE DROIT

Commission Amélioration de l'Habitat - CLAH -

MEMBRE CONSULTATIF

Commission Départementale de Conciliation - CDC -
Pays d'Autan, Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet,
Communauté de Communes de Tarn Dadou, SCOT des Pays
Albigeois.

LES REUNIONS AUXQUELLES L'ADIL PARTICIPE :

RÉUNIONS MENSUELLES

Commission d'attribution Tarn Habitat
Commission pour l'Amélioration de l'Habitat
Commission FSL

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PACT du Tarn
Tarn Habitat

ASSEMBLEE GENERALE

PACT du Tarn
UNPI des Pays Albigeois
Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Castres Tarn Sud
UDAF
ANIL

GROUPE DE TRAVAIL

Comité de pilotage du PDALPD

Commission de pré-examen dans le cadre du PDALPD

Prévention des expulsions

Expertise HLM

Préfiguration du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

GROUPEMENTS DE COMMUNES

Pays de l'Albigeois et des Bastides

Communauté d'Agglomération Castres/Mazamet

Communauté de communes Tarn et Dadou

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois - C2A

Communauté de communes du Rabastinois - CORA

Communauté de communes du Réalmontais

L'ADIL « CONVENTIONNE » SES ACTIONS

2011 voit une concrétisation particulière des actions de l'ADIL en collaboration avec ses partenaires, historiques ou nouveau. En effet, la connaissance qu'à l'agence de la problématique logement, son maillage territorial et les consultations quotidiennes des particuliers permettent une expertise ou des actions spécifiques.

CONVENTION TARN HABITAT - ADIL

Dans le cadre de sa mission d'expertise juridique, les deux organismes se sont associés afin de coordonner les pratiques de Tarn Habitat avec le cadre juridique des logements sociaux. Une convention sur l'expertise juridique des pratiques HLM se traduit par des réunions mensuelles, pour faire le point sur des réponses juridiques aux pratiques quotidiennes du bailleur.

CONVENTION CAF - ADIL

L'objectif poursuivi par cette convention est double : d'une part l'ADIL se met à la disposition des travailleurs sociaux de la CAF, afin d'adjoindre au traitement administratif et social de l'impayé de loyer le volet juridique. Ainsi, l'ADIL se pose comme un outil au service du social, par une vision plus complète et transversale, pour prévenir l'exclusion.

D'autre part, dans le cadre de l'action de la CAF en matière de non décence des logements, l'ADIL peut dorénavant, en accord avec les personnes, transmettre directement à la CAF les signalements de non décence, tout en informant les particuliers des suites à donner à cette transmission.

CONVENTION RELAIS DE SERVICE PUBLIC DU RÉALMONTAIS - ADIL

Une convention a été signée afin que l'ADIL participe activement à la Maison des services publics de la Communauté de communes du Réalmontais, par la mise en place d'un point visio public, borne interactive permettant une première information, à distance, du public de cette intercommunalité.

PROGRAMME « HABITER MIEUX » ET RÔLE DE L'ADIL

Un « contrat local d'engagement » signé entre l'Etat, le département et PROCIVIS Tarn et Tarn-et-Garonne le 23 mars 2011 a permis le déblocage de fonds pour l'amélioration de l'habitat via le fonds d'aide à la rénovation thermique (FART). La volonté des signataires initiaux a été d'élargir le partenariat à tous les acteurs locaux du logement, pour que l'amélioration de l'habitat, le développement durable et la lutte contre la précarité énergétique ne soient pas de vains mots, mais

des actions concertées. A ce titre, l'ADIL a été sollicitée afin de jouer le rôle de « guichet unique », c'est-à-dire donner la première information et ensuite orienter efficacement les particuliers vers le dispositif idoine. Ce rôle là, déjà assuré par l'ADIL, a trouvé une traduction écrite dans le programme « Habiter Mieux ».

CONVENTION EDF - ADIL

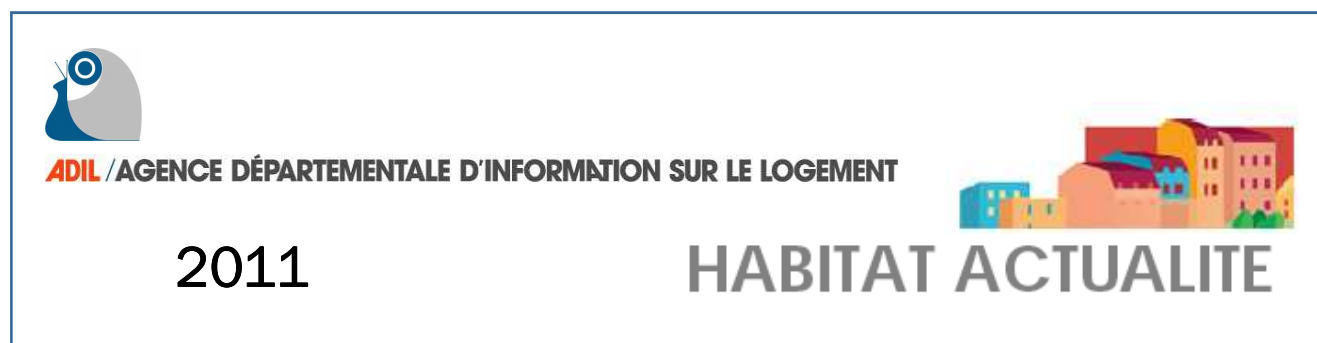
Le 1^{er} décembre 2011, une convention partenariale a été signée avec EDF afin d'aider les particuliers en impayé d'énergie à trouver une solution. Ne sont orientés vers l'ADIL que les personnes qui ne peuvent pas bénéficier d'une aide sociale, au titre du FSL notamment. EDF envoie un courrier au débiteur l'informant de la possibilité de prendre contact avec l'ADIL, afin d'analyser la situation « impayé », et au-delà « logement » avec un conseiller juriste. Hormis la mise en place de plans d'apurement, il peut y avoir une orientation vers un dispositif social si la personne peut en bénéficier, vers une procédure de surendettement, vers une résolution d'un conflit logement (impayé de loyer, non décence, programme « Habiter Mieux »...). L'aspect logement est systématiquement mis au centre de l'entretien.

CONVENTION PROCIVIS TARN ET TARN-ET-GARONNE- ADIL

2011 a vu le renouvellement de cette convention, qui permet soit à des ménages accédant à la propriété, soit à des ménages réalisant des travaux d'amélioration de leur logement, d'obtenir des prêts à 0% afin de leur permettre de « boucler » leur budget. La caractérisation « sociale » de leur situation fait l'objet d'une appréciation technique par l'ADIL (plafond de ressources, mobilisation des autres aides possibles, réalisation d'un diagnostic financier). Le dossier est ensuite transmis soit à un opérateur (dans le cadre notamment du programme « Habiter Mieux ») soit directement à PROCIVIS TTG pour instruction.

V – LA COMMUNICATION

Ces documents sont destinés aux collectivités locales adhérentes et aux partenaires de l'ADIL.



Outil de communication et d'information, Habitat Actualité est un condensé de l'actualité juridique, fiscale et financière en matière d'immobilier, tant au niveau national que départemental.

LE JOURNAL « CLIN D'OEIL »

JANVIER 2011

ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement
Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adils1.org

Le PTZ +

La loi de finances pour 2011 institue un nouveau prêt à taux zéro dénommé « prêt à taux zéro + » ou « PTZ + », qui se substitue au crédit d'impôt « intérêts d'emprunt », à l'ancien PTZ. Réservé aux primo-accédants, personnes physiques, dans les territoires d'outre-mer sans conditions de ressources. Les modifications de conditions de ressources, montant du prêt, de remboursement sont applicables à partir du 1^{er} juin prochain.

LE PTZ + EST RÉSERVÉ AUX PRIMO-ACCÉDANTS, SANS C

Comme dans le dispositif précédent, ce prêt est toujours réservé aux personnes physiques résidant principale au cours des 5 dernières années précédant l'émission de la demande. Les exceptions à la condition de primo-accésion qui existaient jusqu'alors demeurent. La condition de primo-accésion n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'une des situations suivantes :

- titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la 2^{ème} ou 3^{ème} du code de la sécurité sociale, il s'agit des invalides absolus quelconque qui sont, en outre, dans l'obligation d'avoir recours à l'assistance médicale ordinaire de la vie ;
- bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation ;
- victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive.

Cette dernière situation recouvre les hypothèses existantes dans l'ancien droit de l'hypothèse.

La résidence principale du bénéficiaire du prêt a été rendue inhabitable de façon définitive du fait d'une catastrophe naturelle entraînant l'application :

- soit de la loi du 13.07.1990 relative à l'indemnisation des catastrophes naturelles ;
- soit de l'article L.122-7 du Code des assurances pour les dommages causés par des tempêtes, ouragans, cyclones ;
- soit du 1^{er} alinéa de l'article L.122-1 du Code des assurances pour les dommages dus à des catastrophes technologiques ;

soit (à compter de l'indemnisation) à une catastrophe naturelle majeure des vies humaines ou à une catastrophe technologique (L. 515.16).

Cette exception peut être dérogée par le préfet de département.

FÉVRIER 2011

ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement
Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adils1.org

Les modifications apportées au secteur du logement par la loi de finances pour 2011

ances rectificative pour 2010 ont apporté quelques modifications au droit du logement. Seules sont ici traitées les modifications apportées, les autres sont en annexe.

PTZ +

1011 l'emprunt », au PTZ et au Pass-Foncier. Son montant, les conditions de rattachement, les modalités de remboursement (cf. clin d'oeil janvier 2011), et du Pass-Foncier.

Prêts contractés pour l'acquisition ou la construction d'un logement financé par le PTZ ou le Pass-Foncier. L'offre de prêt est émise à compter du 1^{er} juin 2011. Lorsque l'acquisition du logement ou la déclaration d'ouverture du chantier a pris fin au 31/12/2010.

RABOT FISCAL

service des impôts avant le 31/12/2010, sous réserve que l'acte authentique soit passé avant le 31/3/2011.

Plafonnement global des niches fiscales

Ce système consiste à éviter que certains contribuables ne bénéficient de réductions d'impôts sur le revenu qui n'ont pas été prévues par la loi de finances pour 2011.

Le rattachement fiscal est également applicable. Son seuil est abaissé : la part fixe passe à 15 000 € (contre 20 000 €) et la part variable à 6 % (contre 8 %), à compter de l'imposition des revenus de 2010. Il n'est pas tenu compte des avantages fiscaux procurés notamment :

- par la réduction d'impôt pour un investissement locatif en outre-mer résultant de l'acquisition d'un immeuble ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} 1/2011 ;
- ou par les réductions d'impôts Scellier et Bouvard au titre de l'acquisition de logements ou de locaux pour lesquels une promesse d'achat a été souscrite avant le 1/1/2011.

JUIN 2011

ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement
Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adils1.org

La colocation

On observe depuis de nombreuses années un développement de la colocation. Ce mode de location n'a pas encore de définition juridique. Cette analyse permet de faire un point précis sur ce qu'est la colocation, ses conséquences juridiques et ses diverses modalités d'application.

La colocation consiste à partager un logement à plusieurs. Elle peut donner lieu :

- soit à la signature d'un contrat de location unique, signé par tous les colocataires. Le bailleur laisse ensuite à ceux-ci organiser ensemble le partage de l'espace locatif ;
- soit à la signature de plusieurs contrats de location, pour un même logement : chaque colocataire signe individuellement un contrat avec le bailleur. Le bailleur accorde à chacun un droit de jouissance exclusif sur certaines pièces de l'appartement, et un accès à usage commun pour certaines autres pièces, telle la cuisine ou les sanitaires. Il s'agit alors d'une location à contrats multiples.

La colocation est soumise au régime juridique dont relève le logement, soit la loi du 6 juillet 1989 (location vide), le code de la construction et de l'habitation (location meublée - article L. 632-1) ou la réglementation HLM.

Pour être colocataire et avoir des droits et obligations vis-à-vis du bailleur, il faut être signataire d'un bail à défaut la personne est occupante sans droit ni titre ou hébergée à titre gratuit.

Le bon déroulement d'une colocation implique une entente correcte entre les colocataires, dans l'organisation, pour gérer les dépenses communes, respecter un minimum de règles d'utilisation et d'entretien des parties ou équipements communs. L'établissement par les colocataires d'un règlement intérieur à la colocation peut être utile pour prévoir notamment la répartition des factures, qui se chargent de leur règlement aux créanciers, comment sera réglée la question d'éventuelles dégradations des équipements ou parties communes du logement.

Afin de pouvoir répondre de façon précise aux diverses obligations dont peuvent être tenues les colocataires, il convient de préciser les notions de solidarité et d'indivisibilité.

DÉFINITION DE LA SOLIDARITÉ :

La solidarité est le rapport juridique qui lie entre eux plusieurs locataires ayant pour effet de permettre au bailleur



RAPID'INFO

Il s'agit d'une brève, destinée à attirer l'attention des acteurs locaux du logement sur un sujet spécifique de l'actualité ou de la réglementation.

- ⇒ La réforme du régime des taxes et participations d'urbanisme
- ⇒ Quelques règles d'ajustement en matière d'habitat et de procédure
- ⇒ Loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit
- ⇒ Les aides au logement et la location entre ascendants et descendants
- ⇒ Taxation des plus-values
- ⇒ Dispositif « Eco chèque logement Midi-Pyrénées »
- ⇒ De la disparition des SHON et SHOB à la naissance de la surface de plancher

L'ACTU DE LA SEMAINE

n° 7 - Notion de premier emploi permettant la réduction du préavis d'un locataire

n° 6 - Devoir de mise en garde du prêteur : existence d'un risque d'endettement

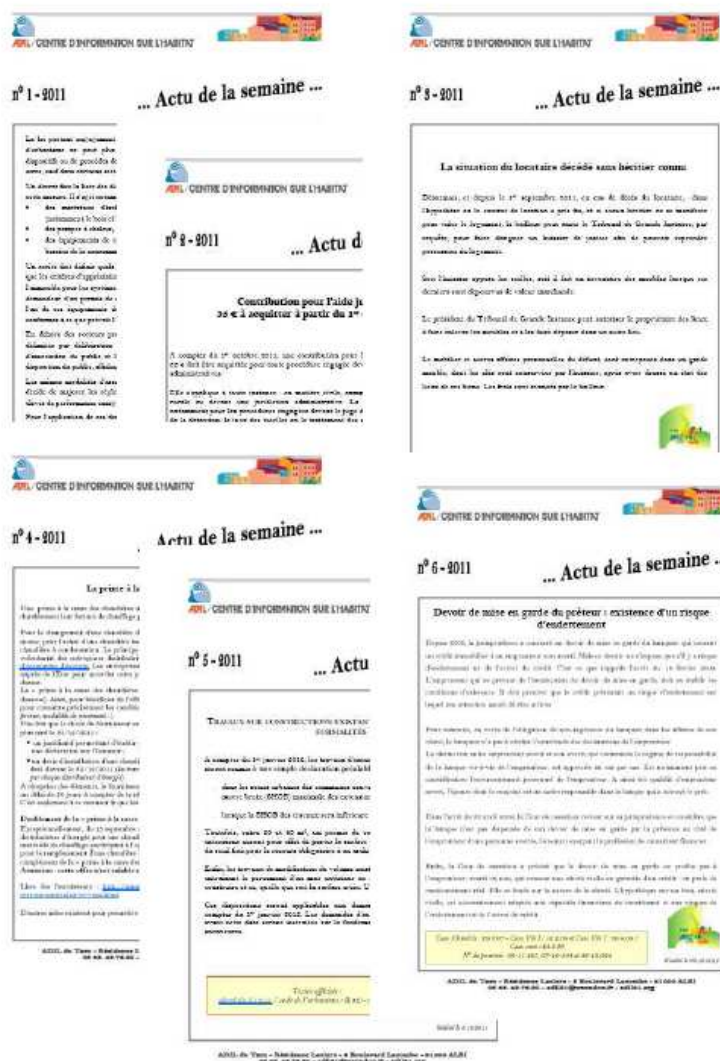
n° 5 - Travaux sur constructions existantes - simplification des formalités

n° 4 - La prime à la casse pour les chaudières

n° 3 - La situation du locataire décédé sans héritier connu

n° 2 - Contribution pour l'aide juridique : 35 € à acquitter à partir du 1/10/2011

n° 1 - Loi ENL



LES SALONS ET LES MANIFESTATIONS :

DATE	LIEU
du 11 au 14 mars 2011	Logis Expos à Castres
du 21 au 24 octobre 2011	Salon Habitarn à Albi

L'ADIL, le CAUE et l'Espace Info Energie tiennent un stand commun sur les salons, car ces trois structures proposent de l'information complémentaire en matière de logement. Ainsi, nous sommes présents sur les salons sur le stand : « Pôle conseils habitat ».

Le nombre de contacts sur les salons est de 127 personnes, sachant que la mise à disposition de nombreuses brochures pour le public permet de mieux faire connaître l'ADIL.

Le thème majeur des demandes sur les salons immobiliers en 2011 a été celui de l'amélioration de l'habitat, du développement durable et de la fiscalité.

L'ADIL SUR LA TOILE : adiltarn.org

Notre communication se développe également grâce à notre site internet : « adiltarn.org ».

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- ⇒ mieux faire connaître l'ADIL,
- ⇒ avoir un accès direct à toutes les publications,
- ⇒ avoir la « première information » utile, avant de pousser la porte,
- ⇒ constituer un outil de référence,
- ⇒ être au fait de l'actualité du logement.

En moyenne, plus de 30 visites par jour pour un total de plus de 14 400 connexions annuelles.

Les questions via le formulaire de contact en ligne ont généré 268 réponses en ligne pour 2011, d'autres nécessitent un contact téléphonique, voire directement une visite auprès des conseillers de l'ADIL.

Bienvenue à l'ADIL du Tarn

accueil

L'ADIL du Tarn
Le logement dans le Tarn

Accession à la propriété
Fiscalité / investissement
Location
Amélioration de l'habitat
Habitat indigne
Urbanisme
Droit général
Où trouver un logement ?
Enquêtes et études

Nous contacter
L'agenda de l'ADIL

Site national

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Tarn informe et conseille gratuitement sur toutes les questions relatives au logement. Elle est agréée par l'ANIL et conventionnée par le Ministère du Logement.

Elle constitue un outil gratuit, neutre et objectif au service du public et des acteurs de l'habitat.

... Actu de la semaine ...

Modifications de la TVA et des prélèvements sociaux

Du renseignement rapide...

» Par téléphone, par courrier ou par mail.

Au conseil personnalisé...

» Pour un conseil personnalisé, rendez-vous à notre siège social ou sur l'une de nos permanences décentralisées.

L'ADIL 81 ne pourra être tenue responsable de l'utilisation ou de l'interprétation des informations disponibles sur ce site

COPYRIGHT 2007-2012 © Tous droits réservés - Mentions légales - Crédits - Réalisation InfoTam/ADIL du Tarn

LES MÉDIAS ET L'ADIL 81 :

L'ADIL 81 entretient de bonnes relations avec les médias tarnais : La Dépêche du Midi et Le Tarn Libre... publient les articles envoyés.

adil La Dépêche du Midi Nouveautés en matière de taxation des plus-values

Le régime de la taxation des plus-values immobilières et des prélèvements sociaux va être modifié.

L'ensemble des terrains à bâtir, les résidences secondaires, les logements locatifs ou vacants sont visés par la réforme. Les résidences principales ne sont pas imposées. Auparavant, un abattement pour durée de dé-

tenue de la 5^e année permettait d'éviter la taxation. C'est désormais l'imposition des plus-values qui s'applique.

que année de détention de la 25^e année jusqu'à la 30^e année. A l'issue de cette période, l'abattement est total.

L'abattement fixe de 1 000 € bénéficiant à toute plus-value immobilière est supprimé. Cette mesure entrera en vigueur à compter du 1/2/2012.

Ainsi, les propriétaires de biens détenus depuis plus de 15 ans

lues immobilières n'a pas été modifié (19 %), toutefois, de par l'augmentation des prélèvements sociaux, le taux global d'imposition des plus-values passe à 32,5 % (contre 31,3 % auparavant).

Nous vous invitons à rencontrer gratuitement les juristes de l'ADIL 81 pour tout conseil juridique, fiscal ou financier en

au siège

pulevard

Leclerc à

380/fax :

E-mail :

à Castres

sur ren-

rendez-

ministra-

fai et sur

armaux,

adil

LA DÉPÊCHE DU MIDI

Avant l'hiver, soignez votre chaudière

A l'entrée dans les lieux de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant les locaux mis à disposition, le locataire peut demander une attestation ; les conduits de ventilation doivent être ramonés au moins une fois par an. La commission de sécurité des consommateurs a affirmé que l'utilisation de bûches ramoneuses ne peuvent en aucun cas se substituer à un ramonage mécanique.

Vous êtes locataires :

L'entretien courant de la chaudière est à votre charge. Vous devez notamment le remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz, rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries, ainsi que le ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation. L'importance et la nature des travaux en déterminent la charge. Si les parties ne s'entendent pas, elles peuvent avoir recours à

une conciliation afin de trouver une solution amiable au litige.

En revanche, le locataire n'a pas à prendre en charge les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon ou vice de construction. Dans ces cas, elles incombent toujours au bailleur. Le contrat de location peut prévoir l'obligation de souscrire un contrat d'entretien, toutefois, le bailleur ne peut pas imposer un artisan. Il est ainsi vivement conseillé de faire effectuer l'entretien au moins une fois par an avant la période de chauffe.

Venez rencontrer gratuitement les juristes de l'ADIL 81 pour tout conseil en matière de logement, au siège sur rendez-vous : 3, boulevard Lacombe, résidence Leclerc à Albi, 05.63.48.73.80 / fax : 05.63.48.73.81 / e-mail : adil81@wanadoo.fr ; à Castres les lundis et mercredis sur rendez-vous et jeudis sans rendez-vous ; maison des administrations, place du 1er-Mai de 9h30 à 12h et de 13h15 à 16h45 et sur nos permanences : Carmaux, Gaillac, Graulhet, Lavaur, Mazamet, Saint-Sulpice.

notre site : www.adil81.org

Construire ou acheter un logement : les nouvelles conditions

A compter du 1^{er} janvier 2012 le prêt à taux zéro aidé par l'Etat "le PTZ + " est accordé sous conditions de ressources aux personnes qui font construire ou acquièrent un logement neuf, et qui n'étaient pas propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. Il peut également être accordé aux occupants d'un logement social (sous réserve du respect de conditions de ressources et d'être primo accédant) pour acquérir un logement vendu par l'organisme HLM ou une société d'économie mixte.

Le montant du PTZ + varie en fonction de la localisation du projet, du nombre de personnes destinées à occuper le logement et de son niveau de performance énergétique. Le PTZ + est remboursable sur une durée de 8 à 25 ans en

150 000 €. x 29 %, si le montant de l'opération est de 150 000 € ;

- achetant un logement neuf non BBC en zone C, 17 920 €, soit 128 000 €. x 14 %, si le montant de l'opération est de 128 000 €.

Pour financer l'opération, le PTZ +, qui est accordé par la plupart des établissements de crédit, peut être accompagné d'un prêt bancaire classique ou (sous réserve de respecter les conditions d'obtention liées à chacun des prêts), d'un prêt d'accèsion sociale (PAS), d'un prêt d'un CIL (Action Logement) ou encore, le cas échéant, d'un prêt d'une collectivité locale. Quel que soit leur projet (construction, acquisition d'un logement neuf ou ancien), pour savoir à quels prêts et aides ils peuvent prétendre, les futurs

habitat

PERMANENCES ADIL DANS LE TARN

Pour toutes informations sur le logement, les conseillers de l'ADIL sont à votre disposition du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 (vendredi fermeture 16h30) à Albi, boulevard Lacombe (05 63 48 73 80) sur rendez-vous. Vous pouvez également consulter les juristes de l'ADIL du Tarn sur l'une de nos permanences décentralisées à savoir :

Castres: le lundi et le mercredi sur rendez-vous et le jeudi sans rendez-vous, de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45, à la maison des administrations - Place du 1er-Mai (2^e étage). Attention pas de permanence à Castres le premier mercredi. Mazamet: le premier mercredi sans rendez-vous de 9 h 45 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 15, mairie, 63, rue des Cordes. Gaillac: le deuxième et le quatrième vendredi, sans rendez-vous, de 9 h à 12 h, 40, place haltpoul (bureau 2).

Graulhet: le premier et le troisième vendredi, sans rendez-vous, de 9 h à 12 h, CEAS, place Elie-Théophile. Lavaur: le troisième lundi sans rendez-vous, de 9 h 15 à 12 h, 3, rue Jouxaygues (à côté de la médiathèque). Saint-Sulpice: le troisième lundi, sans rendez-vous, de 13 h 45 à 16 h 30, centre médico-social, bureau 11, passage Picard. Carmaux: le deuxième mardi sans rendez-vous, de 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h 30, immeuble Voltaire - rue du Chanoine-Frayssinet. Vendredi 18: Graulhet; lundi 4: Castres; mercredi 6: Mazamet; jeudi 7: Castres; vendredi 8: Gaillac; lundi 11: Castres; mardi 12: Carmaux; mercredi 13: Castres; jeudi 14: Castres; vendredi 15: Graulhet; lundi 18: Castres; Lavaur; Saint-Sulpice; mercredi 20: Castres; jeudi 21: Castres; vendredi 22: Gaillac; mercredi 27: Castres; jeudi 28: Castres.

LA DÉPÊCHE DU MIDI

intérêt à consulter (Agence départementale) sur le conseils de l'ADIL et neutres et gratuits l'ADIL dans 63 48 73 80.

Le Tarn Libre

3^{ème} partie :

Principaux domaines d'intervention



UNE BAISSÉ DES CONSULTATIONS ? UNE FAUSSE IDÉE...

Il est indéniable que le nombre de consultations auprès de l'ADIL du Tarn diminuent légèrement, et cela reflète bien l'évolution nationale puisque le nombre des consultations est également en diminution.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène :

- On peut constater une évolution progressive de l'activité d'ADIL, en réponse aux demandes de nos partenaires. L'ADIL est de plus en plus sollicitée afin d'expliquer les nouveaux dispositifs, elle est également appréciée pour son rôle d'expert "technique" en matière d'interrogation juridique. Elle participe de plus en plus aux dispositifs locaux mis en place, et ce sans augmentation de personnel.
- L'ADIL répond également à des demandes de formation de la part de ses partenaires, et cette activité permet une meilleure information des particuliers. Les professionnels que nous formons sont ainsi mieux à même de répondre aux personnes qui les sollicitent (20 jours en 2011).
- En outre, la part des consultations "lourdes", consommatrices de temps (impayés de loyers, logement indigne...) a tendance à augmenter.
- Les efforts faits pour améliorer le contenu et l'ergonomie de notre site internet a un but évident : permettre au public de trouver lui-même, autant que possible, la réponse aux questions les plus courantes. En 2011, les consultations sur « adil81.org » ont dépassé 14 400 visites, qui ne sont en aucun cas comptabilisées dans nos données. En 2007, le nombre de visites sur notre site était de 6 388.

Il est également constant que l'ADIL reste encore méconnue du plus grand nombre, et ce malgré nos publications par voie de presse. Le «bouche à oreille» reste notre premier vecteur afin de nous faire connaître, tout comme la consultation du site, sans que cela déclenche pour autant une consultation.

I - LE CONSEIL AU PARTICULIER, CŒUR DU MÉTIER DE L'ADIL

L'ADIL a donné, tous modes de consultations confondus, 8 450 conseils et informations, hors connexions sur notre site,

8 450 consultations soit 117 634 depuis sa création

La répartition par mode de consultation

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Visite	2 796	2 936	3 848	4 151	3 773	2 981	3 258
Téléphone	5 336	5 820	6 550	6 851	6 164	4 811	5 512
Courrier	50	70	76	61	39	41	53
Internet	268	253	264	273	203	158	227
TOTAL	8 450	9 079	10 738	11 336	10 179	7 991	9 050

Si les consultations par téléphone sont les plus nombreuses, les visites concernent des besoins d'informations plus poussés avec comme corollaire un temps consacré à répondre plus important. Les visites à l'ADIL concernent 33.1 % des consultations. Ceci est en partie lié à une bonne implantation territoriale dans le département. Les consultations par téléphone représentent 63.1% de l'activité de conseil, mais les réponses sont parfois rapides et ne nécessitent en principe pas de recherches.

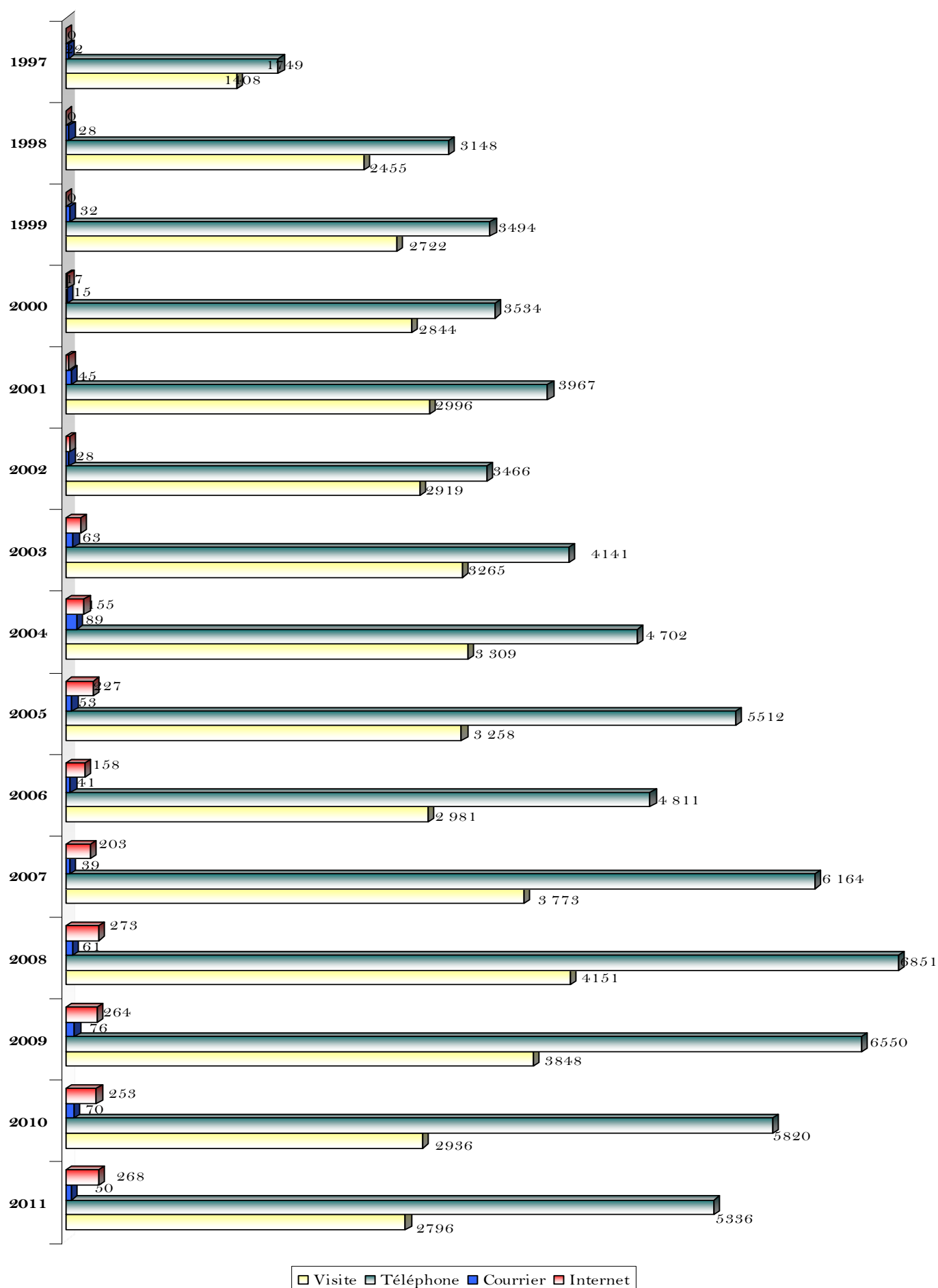
Il convient d'ajouter à ces modes de consultations traditionnels, la participation de l'ADIL à des informations collectives. Ces dernières, dont le thème est choisi à l'avance, permettent de toucher un plus grand nombre de personnes. Il s'agit en principe d'expliquer et de détailler les relations bailleurs/locataires, ou l'accès au logement locatif. Ces « infos collectives » sont une réponse efficace, conviviale, à de nombreuses associations, pour diffuser une information juste et souvent lutter contre les idées reçues.

Visites	ALBI	CASTRES
	1 604	698

Fréquentation sur les permanences	CARMAUX	GAILLAC	GRAULHET	LAVAU	MAZAMET	ST SULPICE	SALONS
	88	127	88	67	49	45	127

Il est à noter une augmentation des visites sans rendez-vous. Elles sont la règle sur les permanences décentralisées, mais fréquentes également sur Albi, ce qui permet une approche plus facile de l'ADIL.

Au total, 80% de l'activité de l'ADIL se concentre sur Albi, puisqu'un seul numéro de téléphone est accessible au public, et que l'ADIL a la volonté d'être disponible uniquement pour la réception des particuliers sur ses permanences.



II – QUI UTILISE L'ADIL ?

L'ADIL est tout autant sollicitée par les locataires (51.5%) que par les propriétaires qu'ils soient bailleurs (35.9%) ou occupants (10%). Cette donnée reste un signe fort de la neutralité et de l'objectivité de nos conseils.

Parallèlement et au fil du temps, l'ADIL apparaît pour les professionnels comme un centre de ressources sur tout ce qui est lié au logement, au moins deux d'entre eux (travailleurs sociaux, agents immobiliers, établissements prêteurs, associations) consultent l'ADIL chaque jour.

Mais l'ADIL reste un service au public puisque 92.9% des consultations sont à destination des particuliers.

III – L'ADIL, UN RÔLE RENFORCÉ DE PRÉVENTION ET D'ORIENTATION

Le rôle primordial de l'ADIL est l'accès à l'information, le conseil de premier niveau, avant une orientation si nécessaire vers un dispositif existant.

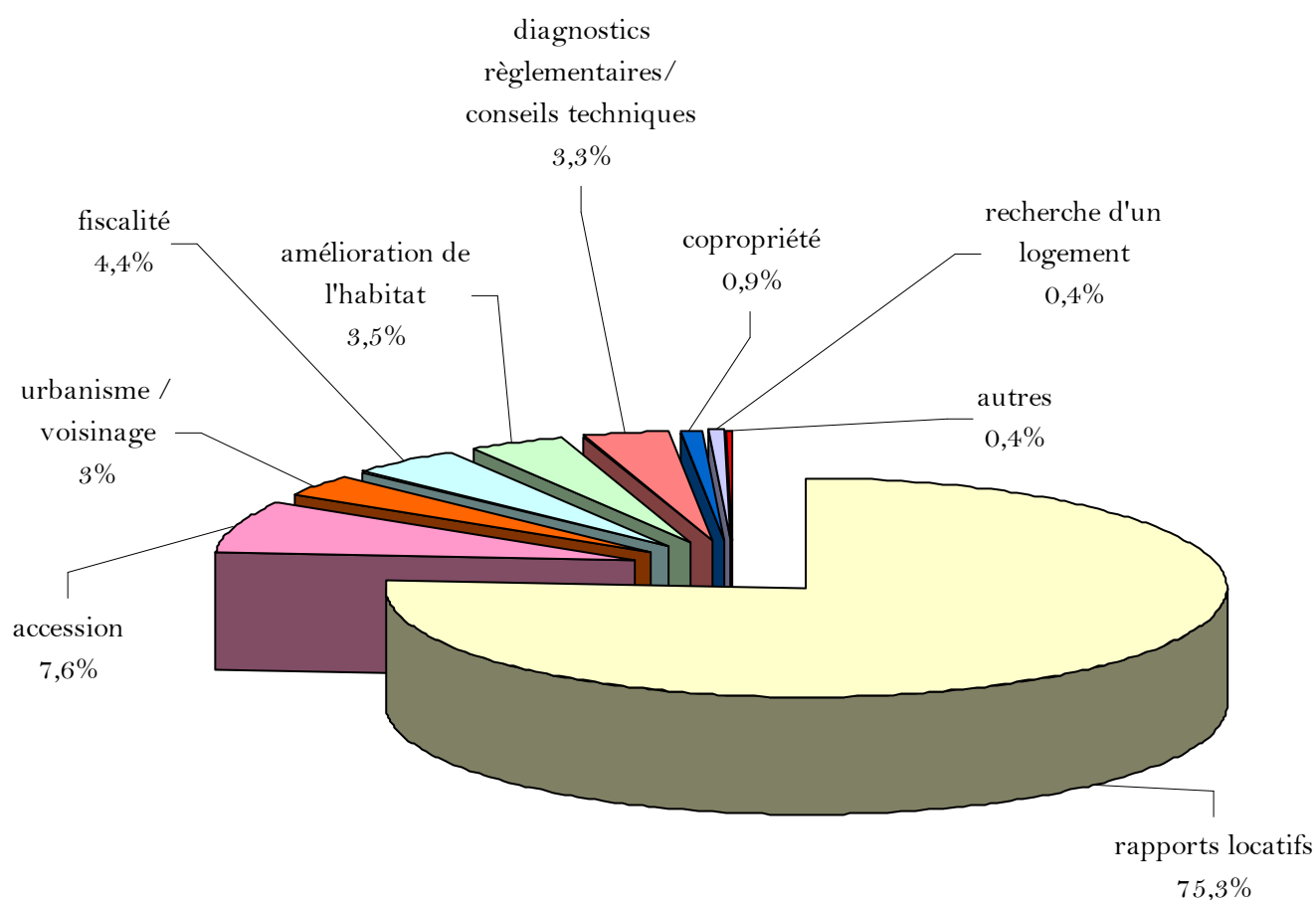
Ainsi, plus de 70% des consultations ne relèvent pas d'un contentieux, et un quart des conseils est réalisé dans le cadre d'une procédure amiable. Ce pourcentage est certes en progression, mais il ressort que 95% des questions abordées ne nécessitent pas de recours contentieux. L'action préventive de l'ADIL trouve ainsi sa pleine expression.

Parallèlement, dans 4/5^{ème} des situations, il n'est nul besoin de faire une orientation vers un acteur particulier ou un dispositif local. Cependant, cette réorientation va de pair avec une information efficace lorsque seule l'ADIL ne peut répondre à une attente. Si seulement 20% des consultants sont orientés vers un acteur judiciaire, de conciliation, ou un dispositif local, social notamment, cela représente 1 652 personnes qui sont aidés pour leurs démarches suivantes.

Pas de réorientation	80.3%
Collectivité locale (mairie, département)	1.6%
Opérateur	2%
Notaire, avocat, huissier	4%
Dispositions judiciaires ou de conciliation	10.6%
Autres	1.4%

IV - LES THÈMES ABORDÉS

- ⇒ Notre structure est largement connue sur les rapports locatifs, puisque ce thème représente 75.3% de notre activité. L'accession à la propriété, sur laquelle l'ADIL est moins connue, concentre cependant 7.6% de nos consultations, et davantage en visite que par téléphone, mais les sollicitations en la matière sont en baisse constante depuis quelques années.
- ⇒ L'ADIL, c'est tout le domaine du logement, il s'agit d'offrir au particulier, en un seul lieu, toutes les informations sur les questions relatives à l'habitat.



ZOOM SUR LES RAPPORTS LOCATIFS

Peut-on observer, au fil des ans, une évolution sur les interrogations respectives des parties à un bail ? Les questions relatives au loyer sont en diminution, et cela peut traduire deux situations : soit une pause sur les augmentations, soit une relative « sagesse » des bailleurs, sagesse constatée à l'ADIL.

En revanche, on observe un turn-over important des locataires, et les questions sur les congés des locataires n'ont de cesse de croître.

	2011	2010
Congé (locataire ou bailleur)	19.1%	18.9%
Loyer (révision, augmentation)	14.2%	13.5%
Charges, entretien, réparations, travaux	13.7%	12.2%
Exécution des obligations du bailleur	9.6%	8.4%
Impayé / Expulsion	7.3%	7.1%
Rédaction du bail	6.7%	7.7%
Non décence/Insalubrité	3.5%	3.9%

Les autres demandes concernent les travaux d'amélioration, le droit de la famille, le renouvellement du bail, la durée du contrat, les prescriptions, les quittances de loyers, les plafonds de ressources, les aides au logement, l'état des lieux...

Le recours devant la commission départementale de conciliation

Nombreuses sont les orientations effectuées par l'ADIL vers cette instance qui a vocation à permettre, par la conciliation, le règlement amiable des conflits locatifs. Cependant, cette commission n'a été saisie en 2011 que pour 21 litiges. Par la suite, seuls 15 dossiers ont été soumis à la commission, 6 demandes n'ayant pas été suivies d'effet.

Sur les 15 dossiers, et alors que la commission départementale de conciliation a un champ de compétence large (dépôt de garantie, non décence, augmentation de loyer lors du renouvellement du bail, état des lieux, charges et réparations), 14 ont concerné la restitution du dépôt de garantie, et 1 une augmentation de loyer.

Le constat, outre le faible nombre de saisine, est que seules 8 conciliations ont eu lieu. A regarder les données de plus près, si seulement la moitié des participants ont trouvé une solution amiable, la non conciliation n'a eu lieu que dans un seul dossier. Pour les 6 autres, une des deux parties ne s'étant pas présentée, la conciliation n'a pas été possible.

La conciliation, lorsque les deux parties se présentent, est ainsi quasi systématique, et évite ainsi le conflit judiciaire. C'est une voie que l'ADIL tente de privilégier.

Par ailleurs, les membres de la commission demandent au préalable un avis à l'ADIL, non sur l'équité ou l'opportunité de telle ou telle action, mais bien sur le cadre juridique des rapports locatifs. Ainsi, c'est en connaissance du contexte juridique que la conciliation peut s'effectuer.

ZOOM SUR LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Nombreux sont les dispositifs mis en place pour prévenir l'expulsion, et depuis 1998 et la loi de lutte contre l'exclusion, le domaine fait l'objet d'une grande attention de la part des pouvoirs publics, car l'expulsion du logement participe largement à l'exclusion.

Malgré les efforts conjugués des acteurs locaux, les assignations devant le tribunal d'instance n'ont eu de cesse d'augmenter, avec une progression de 21% entre 2010 et 2011. Les enseignements issus des données chiffrées ne doivent pas masquer les moyens mis en œuvre pour limiter les expulsions locatives. Les commandements de quitter les lieux ont proportionnellement diminué, ce qui induit que plus de 37% des locations ont trouvé une solution, soit de paiement, soit de relogement. En revanche, l'Etat a répondu à 63% favorablement à des demandes d'octroi de concours de la force publique, et les interventions définitives, qui au début du siècle étaient anecdotiques, ont progressé largement (multipliées par 9 entre 2005 et 2011).

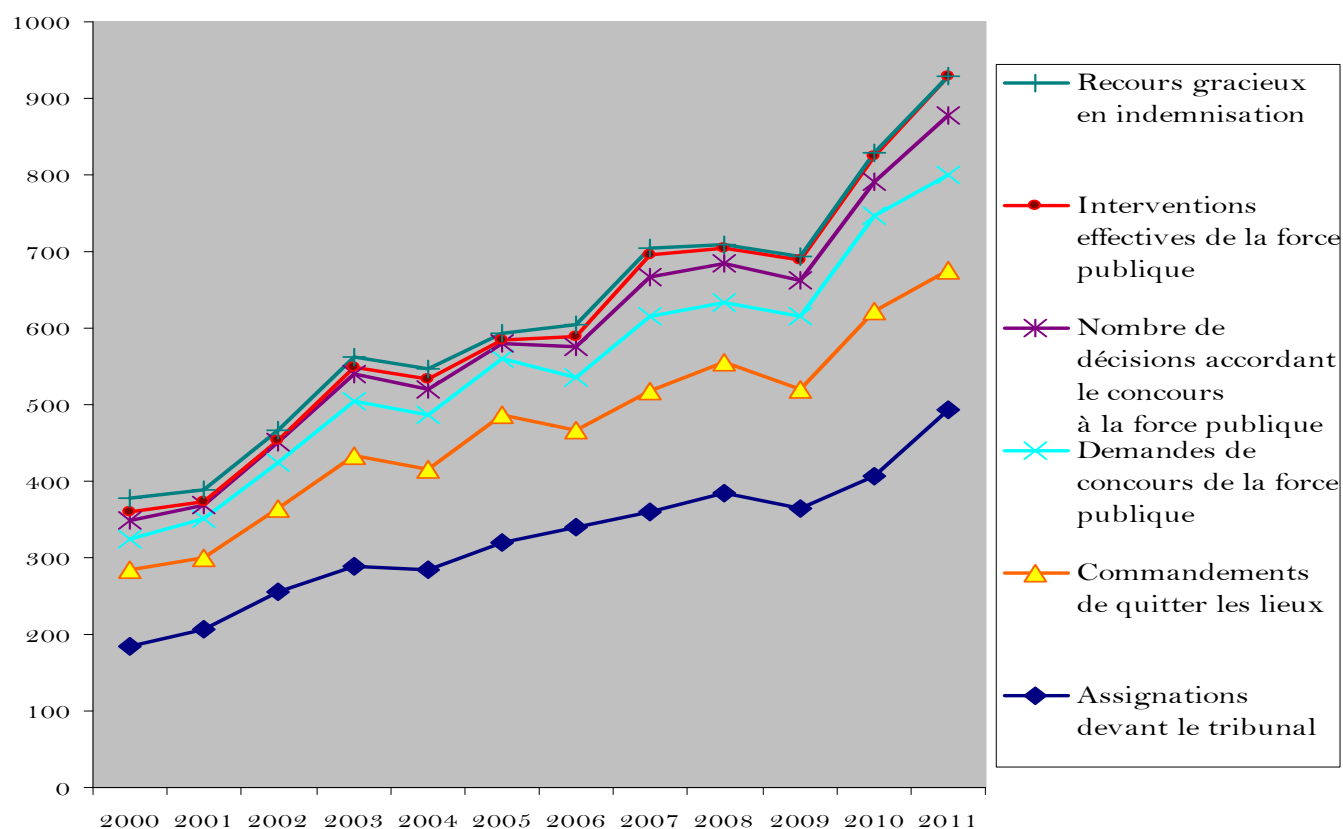
L'ADIL, relais parfois méconnu sur la prévention des expulsions, a rencontré 150 locataires et 301 bailleurs sur cette problématique, afin d'en envisager tous les contours.

Au-delà de l'information sur l'impayé, l'ADIL informe également les protagonistes du bail lors de l'entrée dans les lieux : la sécurisation de la relation locative passe d'abord par les garanties recherchées en amont, en évitant, par la connaissance et l'application des dispositifs existants de sécurisation, la naissance de l'impayé.

	Bailleurs	Locataires
Locapass, GRL	43	28
Cautionnement	50	62

Expulsions locatives dans le département du Tarn

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Assignations devant le tribunal	185	207	255	290	284	320	341	361	385	364	406	493
Commandements de quitter les lieux	99	94	110	144	131	167	126	157	170	157	216	183
Demandes de concours de la force publique	41	50	60	70	71	72	69	98	79	94	124	123
Nombre de décisions accordant le concours à la force publique	23	17	26	36	33	20	40	50	50	47	45	78
Interventions effectives de la force publique	12	6	3	10	14	5	14	30	20	27	33	51
Recours gracieux en indemnisation	18	15	13	13	14	9	15	9	4	4	4	



Source : Préfecture du Tarn

Le réseau ANIL-ADIL a récemment publié trois études sur la prévention des expulsions locatives : la première porte sur le fonctionnement des Commissions de coordination des actions de préventions des expulsions (CCAPEX), récemment mises en place dans les départements ; la seconde s'intéresse au processus qui a conduit à l'expulsion ; la troisième décrit le profil des ménages en impayés de loyer ayant consulté les ADIL. Ces études, qui s'ajoutent aux travaux précédents de l'ANIL et des ADIL, n'épuisent certes pas le sujet, puisque l'on ignore le nombre de situations qui ont pu être sauvées grâce à la mise en oeuvre des dispositifs existants. Elles permettent toutefois de mettre en évidence certaines faiblesses et de suggérer des pistes susceptibles d'en améliorer l'efficacité.

Toutes les procédures mises en oeuvre partent d'un constat consensuel : il faut réagir le plus rapidement possible et coordonner l'action de tous ceux qui peuvent aider à éviter l'expulsion.

Dans le formalisme juridique qui peut conduire à l'expulsion, l'accent est mis sur les délais qui, à chaque étape, sont censés permettre aux ménages en difficulté d'utiliser tous les moyens disponibles pour éviter le pire, c'est-à-dire de se retrouver à la rue. Or, force est de reconnaître que ces délais ne sont pas toujours mis à profit, loin s'en faut, pour des raisons connues et confirmées par les trois études : absence de contact direct avec les ménages, réticence de ces derniers à l'égard de l'intervention des travailleurs sociaux, faible compétence de ceux-ci en matière de logement, défaut ou insuffisance de l'enquête sociale, multiplicité des intervenants, suivi insuffisant ou inexistant des dossiers. Ils peuvent alors jouer contre l'intérêt du ménage, dont la capacité à apurer sa dette s'amenuise à mesure que celle-ci augmente. Ils jouent également contre l'intérêt du bailleur qui en fera les frais.

La mise en oeuvre du dispositif de prévention des expulsions ne devrait pas conduire à rechercher à tout prix le maintien du ménage en impayé dans le logement qu'il occupe, mais à lui proposer une solution de logement viable à long terme, c'est-à-dire compatible avec ses ressources. Le maintien dans son logement n'est envisageable que s'il est capable d'une part de reprendre le paiement du loyer, d'autre part de rembourser progressivement sa dette. Or l'enquête sur le profil des ménages montre que ce n'est que rarement le cas des ménages expulsés, qui ont presque tous des ressources très faibles. L'expulsion aurait pourtant souvent pu être évitée si l'orientation vers un logement moins cher avait été envisagée en temps utile. Lorsqu'elle intervient, le ménage expulsé est livré à lui-même, contraint de rechercher par ses propres moyens et dans l'urgence un nouveau logement.

A elle seule, la protection juridique des ménages en difficulté s'avère donc inopérante. Submergés par les difficultés qui s'accumulent, angoissés par la perspective de l'expulsion, souvent traumatisés par l'évènement qui a précipité leurs difficultés - perte d'emploi ou éclatement du couple, maladie - et désarmés devant la complexité des procédures et du langage juridique, comment pourraient-ils, sans aide extérieure, trouver une issue acceptable à leur situation ? Or cette aide fait souvent défaut, et lorsqu'elle existe, elle n'est pas toujours efficace.

La première condition pour que les dispositifs de sauvegarde puissent agir efficacement est d'établir un contact avec les personnes concernées. C'est un préalable indispensable à l'analyse de leur

situation. Il doit s'agir d'un entretien en face à face, car les courriers sont souvent nombreux et inopérants, soit parce qu'ils sont mal compris, soit parce qu'ils ne sont pas lus. La seconde est que ce contact puisse initier une action efficace. Mais qui, ou quel organisme, peut, dans le schéma actuel, assumer efficacement cette tâche ? Certainement pas les CCAPEX, qui ne sont pas organisées pour cela : leur tâche se borne à réunir les intervenants susceptibles d'être concernés ; elles assurent une instruction administrative - souvent réduite, par la force des choses, à sa plus simple expression -- des dossiers, mais n'en assurent pas le suivi et n'interviennent pas directement dans la recherche de solutions. Elles n'en ont pas les moyens et sont cantonnées à un respect formel des textes. Les travailleurs sociaux, lorsqu'ils ont établi un contact, peuvent difficilement agir efficacement, faute de maîtriser l'ensemble d'un dispositif complexe dans ses différents aspects juridique, administratif et financier.

L'efficacité commanderait que l'ensemble des tâches -l'établissement d'un contact avec le ménage, l'étude de sa situation, le rassemblement d'informations nécessaires à son traitement et la recherche, au vu de leur analyse, d'une solution viable- soit pris en charge par un opérateur unique spécialisé dans la prévention des expulsions. Un tel schéma existe dans certains départements, peu nombreux, souvent ruraux. Sa mise en place exige, certes, des moyens conséquents dans les départements urbains où le nombre de procédures est élevé. Mais faute d'une telle mesure, il est difficile d'envisager un réel progrès dans le traitement d'un phénomène dont l'ampleur va croissant.

Pour plus de données sur ces études :

- ⇒ La construction d'une instance nouvelle de prévention des expulsions : la mise en place des CCAPEX : http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2012/Etude_CCAPEX.pdf
- ⇒ Comment en arrive-t-on à l'expulsion : http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2012/menages_expulses_gard.pdf
- ⇒ Prévention des expulsions locataires et bailleurs face à l'impayé : http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2011/Etude_expulsions.pdf

Zoom sur l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne participe à la lutte contre l'exclusion, il n'est pas rare en effet de déceler dans cette problématique d'autres difficultés, soit sociales, soit financières, voire humaines. L'ADIL du Tarn s'est inscrite dans une démarche partenariale dès 2007, et depuis, au-delà des 250 consultations annuelles, elle tente d'informer d'abord les particuliers, mais également tous les acteurs locaux sur cette thématique. S'il est un domaine où le travail transversal est nécessaire, c'est celui-ci.

Les efforts de l'ADIL ont porté :

- ⇒ d'abord sur la diffusion de l'information auprès du public (schémas, lettres types, grilles d'évaluation),
- ⇒ sur la formation des acteurs,
- ⇒ sur la participation de l'ADIL à la mise en place du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, en animant le groupe de travail sur l'information, la sensibilisation et la communication sur ce thème.

Les jalons ont été ainsi posés tout au long de l'année, pour permettre de traiter de conserve cette problématique.

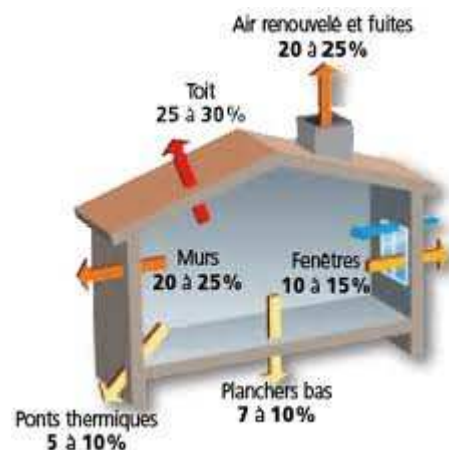
ZOOM SUR LA THERMOGRAPHIE

UNE MOBILISATION DE L'ADIL POUR LES ECONOMIES D'ENERGIE

Comment réaliser des économies de chauffage ? Quels sont les travaux de rénovation prioritaires pour faire le plus d'économies ? Ces questions sont d'actualité, tant par le biais du développement durable que de la lutte contre la précarité énergétique.

Les ménages consomment près de la moitié de l'énergie produite en France pour leurs besoins domestiques. Ainsi par exemple pour une maison mal isolée, de 100 m², chauffée au fioul, il a été déterminé une déperdition chiffrée à 1 200 €.

Ces déperditions ont des origines multiples : murs, toitures, ventilation, vitres, sols, ponts thermiques, etc.



Mesurer cette déperdition représente donc une information importante pour réduire la facture énergétique et, du même coup les émissions de gaz à effet de serre.

Dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial et du Développement Durable, un dispositif a été mis en place, à l'initiative du Pays de l'Albigeois et des Bastides. Il vise à encourager les particuliers à réaliser des travaux d'économie d'énergie, en les sensibilisant sur les déperditions de leur habitation par une thermographie infrarouge. Une analyse de leurs consommations par le biais d'un questionnaire est réalisée.

L'ADIL du TARN a été associé au plan « climat » en vue d'informer les particuliers sur les aides possibles pour le financement de leur projet, pour les ménages modestes, en collaboration avec l'Espace Info Energie.

Cette action s'est déroulée sur le territoire de la Communauté des communes des Monts d'Alban, en ciblant les communes d'Alban et de Teillet les 23 et 24 février 2011. Cela a donné lieu à l'intervention d'un thermicien pour 11 habitations, après étude de leur réponse (sur 21 questionnaires déposés).

L'objectif et les méthodes de l'ADIL du TARN étaient de permettre aux personnes, d'identifier tous les financements possibles et mobilisables pour leur projet, lors d'un entretien à Alban les 5 et 11 mai 2011. Sur les 11 habitants, 9 ont bénéficié des conseils de l'ADIL et 2 devaient se rendre au siège d'Albi.

Lors de l'entretien, avec l'utilisation notamment de la fiche d'étude financière propriétaire occupant, plusieurs éléments ont été recueilli sur la nature des travaux, le revenu fiscal de

référence, la composition familiale, le revenu net actuel, afin de pouvoir déterminer les aides ou financement applicable à la situation de la personne concernée ; et faire ainsi un diagnostic financier, permettant d'informer sur tous les dispositifs existants :

- aides de l'ANAH, soumis à plafond de ressources
- aide « Habiter Mieux »
- prêts CAF (prêt et prime pour l'amélioration du confort dans la résidence principale)
- prêts ou subvention MSA
- caisse de retraite
- prêt PROCIVIS TARN et TARN ET GARONNE
- crédit d'impôt « développement durable ».
- aides au logement
- le dispositif ECO PTZ
- ECO Chèque Région

Avec l'utilisation du logiciel ADILOPTI, une simulation concernant le financement des travaux a pu être remis à chacun, en complément du rapport de la visite du thermicien.

Suite à cette rencontre, les bénéficiaires ont exprimé avoir identifié des aides ou prêts avantageux à mobiliser pour leur projet, pour 100 % d'entre eux.

Suite au bilan effectué :

- 83 % des personnes ne connaissaient que certaines des aides présentées voire aucune.
- 80 % des habitants souhaitent réaliser des travaux suite à la connaissance des aides existantes.

Suite à cette expérimentation, d'autres opérations ont été programmées pour l'année 2012.

BILAN AMÉLIORATION DE L'HABITAT EN 2011

	Pays de l'Albigeois et des Bastides	Dans le Tarn
Crédit d'impôt « développement durable »	51	110
Aides à l'amélioration de l'Habitat	26	216
	77 consultations	326 consultations

ZOOM SUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ DANS LE TARN EN 2011

Une des missions initiales des ADIL lors de la création du réseau était d'informer au mieux les particuliers sur leur projet d'accession, ceci afin qu'ils prennent une décision importante en connaissance de cause. En effet, même si ce n'est pas quantifiable, le conseil préventif sécurise les projets d'accession.

Ce conseil à l'ADIL représente 652 consultations :

- sur le financement en général,
- sur le contrat à souscrire,
- sur les diagnostics réglementaires,
- et enfin sur le plan de financement ou diagnostic financier, qui va permettre de déterminer l'enveloppe financière ou la rationalité du projet.

Pour brosser un tableau « non statistique », mais indicateur de l'accédant qui nous contacte, voici les principaux éléments de cadrage d'une opération classique dans notre département suite à passage à l'ADIL :

2011	DIAGNOSTIC	PLAN DE FINANCEMENT
NEUF	151 672,33 €	132 363,92 €
ACHAT	129 009,83 €	151 036 €
ACHAT/AMÉLIORATION	142 223,75 €	137 031 €
TRAVAUX	40 872 €	42 577 €

Montant du projet moyen : 131 983,05 € 134 158,09 €

	2011	2010
MONTANT MOYEN DU PROJET	133 421,92 €	143 487,74 €
REVENU MENSUEL MOYEN	1 897,86 €	2 344,01 €
REMBOURSEMENT MENSUEL	579,32 €	646,97 €
APPORT PERSONNEL MOYEN	30 175,54 €	25 466,40 €
% PROJET SANS APPORT PERSONNEL	32,3 %	22,6%
DURÉE DES PRÊTS	263,58 mois	291,69 mois
DURÉE DU PRÊT PRINCIPAL	257,03 mois	252,71 mois

D'autres données, issues de la Société de Gestion du Fonds de Garantie à l'Accession Sociale (SGFGAS) apportent un éclairage plus fin de l'accèsion, par le biais du prêt à taux zéro. Il est intéressant de pouvoir comparer ces données sur la période 2005-2011, et voir ainsi les évolutions dans le Tarn.

Nombre de PTZ

<i>Année</i>	<i>Neuf</i>	<i>Ancien</i>	<i>Total</i>
2005	821	479	1 500
2006	847	840	1 687
2007	919	910	1 829
2008	706	780	1 486
2009	633	709	1 342
2010	1 038	981	2 019
2011	894	1 334	2 228



L'engouement exceptionnel en 2011 pour l'accèsion a essentiellement profité aux logements anciens, notamment au dernier trimestre, avec l'annonce de la fin du PTZ pour l'ancien. La conjonction de cette fin programmée et la mise en place de la réforme des plus values ont certainement participé à cette augmentation du nombre de prêts distribués.

Données sur les prix de la primo accessio entre 2005 et 2011

	<i>2005</i>	<i>2011</i>	<i>% 2005/2011</i>
Achat neuf individuel	135 700 €	144 400 €	+ 6.4 %
Construction + terrain	131 000 €	165 900 €	+ 26.6 %
Construction seule	112 700 €	150 100 €	+ 33.5 %
Acquisition/amélioration (i)	107 100 €	126 900 €	+ 18.5 %
Acquisition/amélioration (c)	91 300 €	85 300 €	- 7.3 %
Acquisition individuelle	121 800 €	152 800 €	+ 25.4 %
Acquisition collective	104 800 €	98 400 €	- 6.5 %
Montant moyen	121 600 €	149 000 €	+ 22.5 %

Profil du primo accédant : 2005/2011

	2005	2011
< 25 ans	10%	13%
26 à 35 ans	59%	50%
36 à 45 ans	23%	23%
46 à 65 ans	8%	14%
> 65 ans	NS	NS

Près de deux tiers des accédants ont moins de 35 ans, « âge d'or » de l'accession à la propriété. Pour 85% d'entre eux, ils sont locataires au moment de la mise en marche de leur projet.

Les accédants les plus nombreux sont les couples sans enfants (32%) ou avec un enfant (31%), mais la part de personnes seules est également importante (22%).

L'accession à la propriété... côté juridique

L'ADIL du Tarn, jeune dans le réseau, reste largement méconnue sur son rôle de conseil juridique sur l'accession. Or, son rôle est essentiel car il permet aux particuliers de mieux appréhender leur projet, voire de mieux le mener à terme.

Au-delà des aspects théoriques, la réglementation permet d'aménager des protections essentielles, des « clés » pour mieux comprendre certains écueils rencontrés.

Les informations données concourent avant tout dans le neuf à informer sur le contrat de construction de maison individuelle, puisque plus d'un tiers des questions en accession porte sur ce thème. Le contrat d'entreprise, souvent nécessaire, génère quelques interrogations. Dans l'ancien, le rôle préventif se lit à travers des conseils donnés sur les avants contrats préparatoires à la vente, même si ces conseils sont en diminution.

	2011	2010	2009
<i>Premières informations</i>	22,8%	18,9%	13,1%
<i>Techniques bancaires</i>	6,7%	8%	12,5%
<i>Réaménagement/Renégociation</i>	6,7%	9,3%	7,2%
<i>Assurances des prêts</i>	5,5%	2,8%	3,1%
<i>Difficultés de remboursement</i>	5,5%	5,3%	3,4%
<i>Autres</i>	1,2%	1,5%	4,1%
<i>Prêts et aides</i>	51,6%	53,3%	56,6%

Résolutions

Assemblée générale du 11 juin 2012

Proposition de résolutions

L'assemblée générale de l'ADIL du Tarn, réunie le 11 juin 2012, a pour objet de se prononcer sur les résolutions suivantes :

RÉSOLUTION N° 1 : Approbation du compte rendu de l'assemblée générale qui s'est déroulée le 27 juin 2011.

RÉSOLUTION N° 2 : Suite à présentation du rapport du trésorier sur les comptes et le bilan de l'association, et après avoir entendu le rapport du commissaire aux comptes, l'assemblée générale se prononce sur le bilan financier de l'ADIL pour 2011.

RÉSOLUTION N° 3 : Présentation du rapport d'activité pour 2011, les membres de l'assemblée générale sont appelés à approuver l'activité de l'ADIL du Tarn.

RÉSOLUTION N° 4 : L'assemblée générale se prononce sur le quitus à donner aux administrateurs de l'ADIL du Tarn.

RÉSOLUTION N° 5 : Dans le cadre statutaire, les membres du conseil d'administration sont élus pour trois ans, par tiers. Les membres renouvelables sont :

- CILEO
- PROCIVIS Tarn et Tarn-et-Garonne
- Association des Maires et Elus du Tarn

Les membres cités ayant souhaité renouveler leur participation à l'ADIL, et en l'absence d'organisme s'étant porté candidat, l'assemblée générale se prononce sur le renouvellement des membres du conseil d'administration.