

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2012

ADIL du Tarn



Résidence Leclerc
Boulevard Lacombe
81000 ALBI
☎ 05 63 48 73 80

Assemblée générale du 11 juin 2013

Rapport moral du président	5
Rapport financier	9
Rapport du commissaire aux comptes	21
Rapport d'activité	23
1^{ère} partie : L'ADIL : une mission d'intérêt général	25
L'ADIL du Tarn, maillon d'un réseau national	27
L'ADIL, au service de tous	28
L'ADIL et l'actualité réglementaire et législative en 2012	31
2^{ème} partie : Présentation et fonctionnement de l'ADIL du Tarn	35
L'ADIL et ses outils	37
L'ADIL du Tarn et son fonctionnement	39
L'ADIL et ses partenaires	45
L'ADIL et la communication	49
L'ADIL sur la toile : adiltarn.org	51
L'ADIL et les médias	52
L'ADIL et Jeu M'loge	53
L'ADIL, salons, forums et manifestations	55
3^{ème} partie : Principaux domaines d'intervention	57
Le conseil au particulier, cœur du métier de l'ADIL	59
Fréquentation de l'ADIL du Tarn	65
Qui utilise l'ADIL ?	66
L'ADIL : un rôle renforcé de prévention et d'orientation	66
Les thèmes abordés	67
L'ADIL et les rapports locatifs	69
L'ADIL et la conciliation	70
L'ADIL et la prévention des expulsions	71
L'ADIL et l'habitat indigne	75
L'ADIL et la convention EDF	77
L'ADIL et l'amélioration de l'habitat	79
L'ADIL et la thermographie	81
L'ADIL et l'accession à la propriété	83
Les résolutions	89



Les problématiques du logement sont en constante évolution, et l'ADIL du Tarn s'adapte, depuis maintenant 15 ans, aux besoins qui émergent tant en matière d'information que de conseil.

Conformément à ses objectifs initiaux, le conseil à destination des particuliers reste le cœur du métier de l'ADIL. En 2012, plus de 9 000 personnes ont eu un contact avec l'Agence et pu ainsi bénéficier de l'expérience de ses agents et de la pertinence de leurs conseils.

Les particuliers les plus avisés trouvent bien souvent par le site de l'Agence, réponses à leurs questions. Les autres, ceux qui franchissent la porte de l'ADIL relèvent de deux profils bien différents :

- ceux qui cherchent une réponse très précise sur un point litigieux et profitent alors de l'expertise juridique que peut apporter l'ADIL,
- ceux, plus fragiles, qui ont besoin d'un appui de l'ADIL pour résoudre un problème qu'ils ne parviennent pas, seuls, à dénouer.

Les « professionnels » du logement de leur côté sollicitent très fréquemment l'ADIL. Ils reconnaissent ainsi l'importance et les compétences de l'Agence qui est en capacité d'apporter « la juste réponse » et qui peut jouer également un rôle de conciliation.

Cependant, dans une société de l'information en constante mutation, il est parfois difficile d'apparaître comme un relais indispensable. Face à ce constat, l'ADIL se doit de renouveler régulièrement ses modalités d'intervention pour s'adapter aux exigences d'une communication moderne, tout en restant dans son rôle d'informateur neutre, objectif et précis.

« L'Actu de la semaine », la création partenariale d'un jeu de société font partie des évolutions utiles permettant de continuer à toucher le plus grand nombre qu'ils soient simple particulier ou professionnel du logement

L'ADIL sait que son efficacité tient à la justesse de ses analyses juridiques et également à sa capacité d'être un lieu de ressources à la fois connu et reconnu.

Le lien permanent qui existe dans le département entre l'ADIL, les pouvoirs publics, les collectivités locales, les professionnels, démontre que l'Agence a su évoluer pour devenir, par la connaissance qu'elle a du « terrain », un acteur nécessaire du logement dans le Tarn.

De « nouveaux thèmes apparaissent » ? L'ADIL s'adapte. Cette réactivité fait partie intégrante de sa mission. Cela a été notamment le cas pour tout ce qui intéresse le développement durable et la précarité énergétique, notions apparues dans la réglementation très récemment, et sur lesquelles la compétence de l'ADIL est sollicitée dorénavant quotidiennement.

L'ADIL n'est pas un acteur économique en matière de logement, car sa mission d'intérêt général ne lui permet pas d'agir en ce domaine. L'ADIL n'est pas un intervenant social, mais elle est avant tout un repère, un point d'appui permettant d'obtenir une juste information d'autant plus utile sur un marché du logement fragile et objet de toutes les attentions.

Jean ROGER
Président



Bilan association

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2012 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2011 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	2 500	2 500		207	- 207
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	71 000	32 315	38 685	42 235	- 3 550
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	74 431	45 591	28 840	29 085	- 245
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)	147 931	80 406	67 525	71 527	- 4 002
Stocks en cours					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens et services	1 794		1 794		1 794
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances usagers et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres	24 646		24 646	47 896	- 23 250
Valeurs mobilières de placement	141 928		141 928	166 928	- 25 000
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	90 167		90 167	72 237	17 930
Charges constatées d'avance	1 735		1 735	1 780	- 45
TOTAL (II)	260 270		260 270	288 841	- 28 571
Charges à répartir sur plusieurs exercices(III)					
Primes de remboursement des emprunts (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF	408 201	80 406	327 795	360 369	- 32 574

Bilan association(suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2012 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2011 (12 mois)	Variation
Fonds associatifs et réserves			
Fonds propres			
. Fonds associatifs sans droit de reprise	222 741	237 037	- 14 296
. Ecarts de réévaluation			
. Réserves			
. Report à nouveau			
. Résultat de l'exercice	-25 855	-14 176	- 11 679
Autres fonds associatifs			
. Fonds associatifs avec droit de reprise			
. Apports			
. Legs et donations			
. Résultats sous contrôle de tiers financeurs			
. Ecarts de réévaluation			
. Subventions d'investissement sur biens non renouvelables			
. Provisions réglementées			
. Droits des propriétaires (commodat)			
TOTAL (I)	196 886	222 860	- 25 974
Provisions pour risques et charges	51 685	60 235	- 8 550
TOTAL (II)	51 685	60 235	- 8 550
Fonds dédiés			
. Sur subventions de fonctionnement			
. Sur autres ressources			
TOTAL (III)			
Dettes			
Emprunts et dettes assimilées	21 376	24 637	- 3 261
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés	7 987	4 311	3 676
Autres	49 861	47 935	1 926
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		390	- 390
TOTAL (IV)	79 224	77 273	1 951
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF	327 795	360 369	- 32 574
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			

Compte de résultat association

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2012 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2011 (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			1 794		1 794	N/S
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation			233 704	232 456	1 248	0,54
Cotisations				20	- 20	-100
Autres produits				8 550	8 550	0,00
Reprise de provisions						
Transfert de charges						
Sous-total des autres produits d'exploitation			244 048	241 026	3 022	1,25
Total des produits d'exploitation (I)			244 048	241 026	3 022	1,25
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun – Excédent transféré (II)						
Produits financiers						
De participations						
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif						
Autres intérêts et produits assimilés			1 025	1 685	- 660	-39,17
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				4 895	- 4 895	-100
Total des produits financiers (III)			1 025	6 580	- 5 555	-84,42
Produits exceptionnels						
Sur opérations de gestion						
Sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (IV)						
TOTAL DES PRODUITS (I + II + III + IV)			245 073	247 606	- 2 533	-1,02
(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs						
SOLDE DEBITEUR = DEFICIT			25 855	14 176	11 679	82,39
TOTAL GENERAL			219 219	233 430	- 14 211	-6,09

	Exercice clos le 31/12/2012 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2011 (12 mois)	Variation	%
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations stocks de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations stocks matières premières et autres approvisionnements				
Autres achats non stockés	6 558	3 571	2 987	83,65
Services extérieurs	17 596	14 623	2 973	20,33
Autres services extérieurs	17 124	17 406	- 282	-1,62
Impôts, taxes et versements assimilés	10 551	10 296	255	2,48
Salaires et traitements	146 197	142 876	3 321	2,32
Charges sociales	60 360	58 487	1 873	3,20
Autres charges de personnels				
Subventions accordées par l'association				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
. Sur immobilisations : dotation aux amortissements	11 391	10 789	602	5,58
. Sur immobilisations : dotation aux dépréciations				
. Sur actif circulant : dotation aux dépréciations				
. Pour risques et charges : dotation aux provisions				
Autres charges		2	- 2	-100
Total des charges d'exploitation (I)	269 776	258 049	11 727	4,54
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun – Déficit transféré (II)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées	996	1 133	- 137	-12,09
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
Total des charges financières (III)	996	1 133	- 137	-12,09
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion	156	2 600	- 2 444	-94,00
Sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions				
Total des charges exceptionnelles (IV)	156	2 600	- 2 444	-94,00
Participation des salariés aux résultats (V)				
Impôts sur les sociétés (VI)				
TOTAL DES CHARGES (I + II + III + IV + V + VI)	270 928	261 782	9 146	3,49
(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées				
SOLDE CREDITEUR = EXCEDENT				
TOTAL GENERAL	270 928	261 782	9 146	3,49
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				
. Prestations				

	Exercice clos le 31/12/2012 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2011 (12 mois)	Variation	%
. Personnel bénévole				
Total				

Annexes

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2012 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2011 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 327 795,05 E.

Le résultat net comptable est une perte de 25 854,53 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 15/05/2013 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.
- En cours de production de biens : ils sont valorisés au coût de revient de production.

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 = 147 931 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 500			2 500
Immobilisations corporelles	147 914	5 315	7 799	145 431
Immobilisations financières				
TOTAL	150 414	5 315	7 799	147 931

Amortissements et provisions d'actif = 80 406 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 293	207		2 500
Immobilisations corporelles	76 594	11 184	9 872	77 906
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	78 887	11 391	9 872	80 406

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Site internet	2 500	2 500	0	5 ans
Constructions	71 000	32 315	38 685	20 ans
Mat divers	42 211	24 492	17 719	de 5 à 10 ans
Matériel de transports	5 315	276	5 039	3 ans
Mat.de bureau et informat	26 904	20 823	6 082	de 1 à 5 ans
TOTAL	147 931	80 406	67 525	

Etat des créances = 26 381 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	26 381	26 381	
TOTAL	26 381	26 381	

Produits à recevoir par postes du bilan = 24 646 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	24 646
Disponibilités	
TOTAL	24 646

Charges constatées d'avance = 1 735 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 = 79 224 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	21 376	3 695	17 681	
Dettes financières diverses				
Fournisseurs	7 987	7 987		
Dettes fiscales & sociales	49 861	49 861		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	79 224	61 543	17 681	

Charges à payer par postes du bilan = 18 998 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	1 786
Dettes fiscales & sociales	17 212
Autres dettes	
TOTAL	18 998

Annexes (suite)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Accroissements et allègements	Montant	Impôts
Accroissements		
Provisions réglementées		
Subventions à réintégrer au résultat		
Allègements		
Provis. non déduct. l'année de dotat.		
Total des déficits exploit. Reportables		
Total des amortissements différés		
Total des moins-values à long terme		
TOTAL		

Autres informations relatives au compte de résultat

Les postes de charges et produits composant le résultat de l'exercice figurent au compte de résultat des états financiers.
On pourra s'y reporter ainsi qu'à la plaquette financière annuelle, documents qui fournissent une information plus détaillée.

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 = 24 646 E

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Divers produits a recevoi(468700)	24 646
TOTAL	24 646

Charges constatées d'avance = 1 735 E

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constat. d'avance(486000)	1 735
TOTAL	1 735

Charges à payer = 18 998 E

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fourn. fact.non parvenues(408100)	1 786
TOTAL	1 786

Dettes fiscales et sociales	Montant
Dettes proviso.pour cong(428200)	10 963
Charg.soc./conges a payer(438200)	5 450
Autr.charg.sociales a pay(438600)	798
TOTAL	17 212

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 2012

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 douze 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 24 Mai 2013

Le Commissaire aux Comptes

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



1ère partie

L'ADIL : une mission d'intérêt général

UN SERVICE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL À VOCATION SOCIALE :

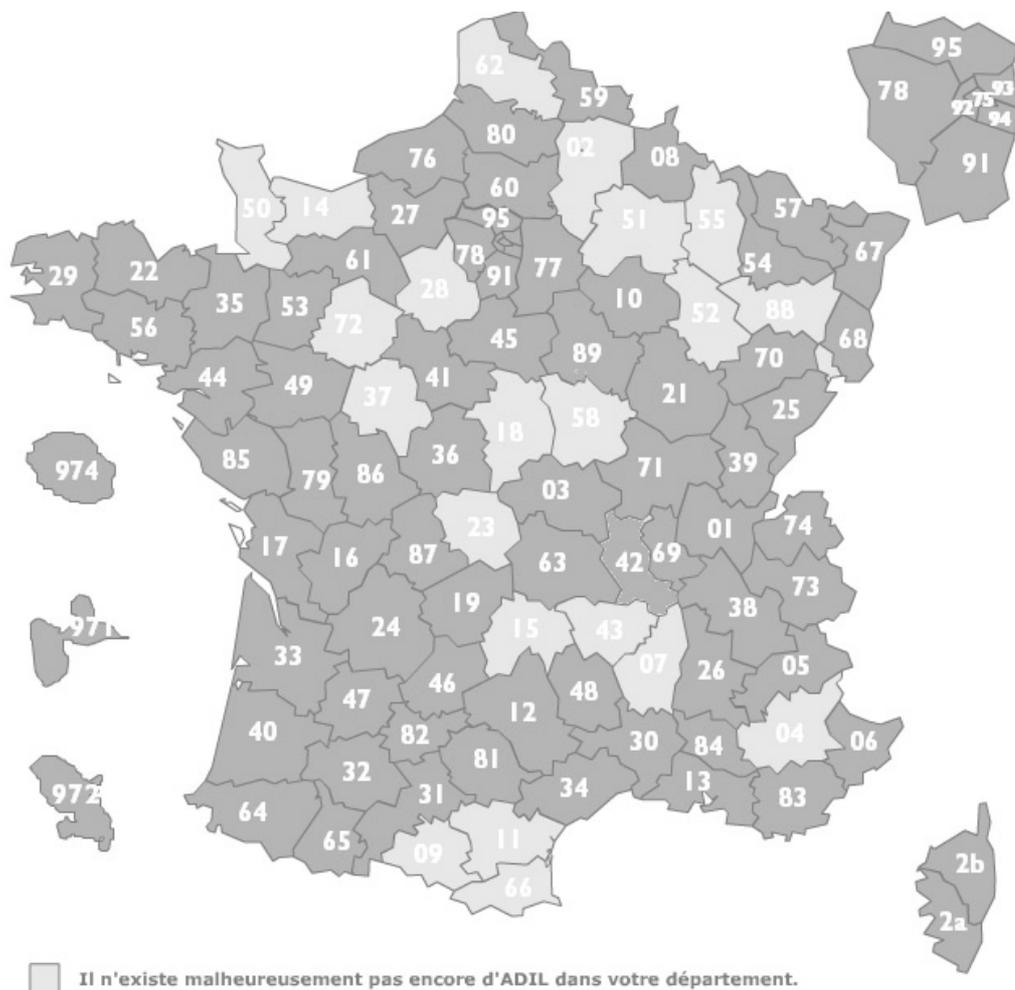
- ⇒ offrir gratuitement au public un conseil personnalisé, juridique, financier et fiscal sur toutes les questions liées à l'habitat,
- ⇒ être un centre de ressources, présenter un regard expert et neutre sur le logement pour ses partenaires,
- ⇒ s'impliquer fortement dans les dispositifs sociaux en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

L'ADIL du Tarn, maillon d'un réseau national

Les ADIL ont dispensé 840 000 consultations. Près de 18 millions de personnes ont été conseillées par une ADIL depuis l'ouverture au public des premières ADIL en 1976.

79 départements sont actuellement desservis par près d'une centaine de Centres d'Information sur l'Habitat et 700 permanences hebdomadaires ou bi-mensuelles en mairie des chefs-lieux de cantons. Plus de 800 personnes s'attachent quotidiennement à répondre aux sollicitations de tous.

Les ADIL sont agréées par le ministère en charge du logement.



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.

A l'évidence, la place de premier plan qu'occupe aujourd'hui le logement dans les préoccupations et la charge financière qu'il représente pour les ménages 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 garantie par la diversité de ses membres.

... 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 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'accession 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 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 lisible 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. Par son implication dans les dispositifs locaux (Habiter Mieux), elle oriente efficacement les particuliers vers les opérateurs ou les organismes œuvrant dans ce domaine.

... 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, 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.

Comme en atteste la centaine de textes législatifs et réglementaires portant sur le logement, recensée depuis la fin de l'année dernière, les échéances électorales nationales n'ont eu que très peu d'impact sur le rythme des textes qui a été très soutenu, notamment dans le domaine fiscal, avec à nouveau plusieurs lois de finances rectificatives. Néanmoins, il n'y a pas eu de textes d'un impact comparable en termes de demande d'informations à celui que pourrait avoir la réforme du logement et de l'urbanisme annoncée par la Ministre du logement pour 2013. Le dispositif d'aide à l'accession est resté inchangé au cours de l'année 2012.

Financement

- PTZ+/acquisition/travaux de rénovation lourde assimilable à un logement neuf/ justificatifs à produire (arrêté du 3.5.12)
- Logements PSLA/PTZ+ à compter du 1.1.13/dérogation à la règle de performance énergétique (LFR du 16.8.12)
- Eco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt développement durable (LOF pour 2012 et LOFR)
- Eco-prêt à 0 %/durée de remboursement (décrets du 7.5.12, arrêté du 3.5.12)
- Action Logement/utilisation des emplois/enveloppes financières 2012-2014 (décrets du 12.3.12)
- Participation des employeurs à l'effort de construction (décret du 9.5.12)
- APL et AL au 1^{er} janvier 2012 (arrêtés du 28.12.11 et 30.12.11)
- Epargne logement/taux du livret A et du CEL au 1.2.12 (arrêté du 30.1.12)
- Anah
 - Programme Habiter Mieux/travaux simples (instruction Anah du 18.1.12)
 - Mesures relatives aux copropriétés (CA de l'Anah du 14.3.12)
 - Travaux réalisés en parties communes de copropriété/FART (instruction Anah du 11.4.12)
 - Règlement du FART (décret du 2.4.12 : JO du 4.4.12)
 - Aides aux bailleurs/travaux d'amélioration (instruction Anah du 21.6.12)
 - Copropriétés fragiles ou en difficulté (instruction Anah du 5.6.12)
- Prêt à l'amélioration de l'habitat dans les DOM (loi du 21.12.11)
- Crédit consommation sur lieu de vente ou vente à distance (décret du 13.12.11)
- Traitement des situations de surendettement (circulaire du 19.12.11)
- Regroupement de crédits/modalités de l'information de l'emprunteur (décret du 30.4.12)
- Prêt à taux zéro (décret et arrêté du 29.12.12)
- Regroupement de crédits (décret du 17.10.12)

Fiscalité

- Dispositifs fiscaux (loi de finances pour 2012, loi de finances rectificative pour 2011)
- TVA, prélèvements sociaux, investissement locatif meublé, participation pour l'assainissement collectif, taxe foncière (LFR pour 2012 du 14.3.12)
- TVA, plus-values non-résidents, taxe logements vacants/LFR rectificative pour 2012 (loi du 16.8.12)
- Cumul crédit d'impôt "développement durable" et éco-prêt/plafond de revenus (décret du 30.12.11)
- Taxe sur les terrains devenus constructibles (décret du 30.12.11)
- Crédit d'impôt développement durable/critères d'éligibilité (arrêté du 30.12.11)
- Investissement locatif /Scellier/performance énergétique et prix de revient plafond (décret et arrêté du 5.3.12)
- Agrément de communes en zone C/Isère (arrêtés du 20.2.12)
- Scellier/justification du respect de la réglementation thermique (décret du 23.3.12)
- Taxe de balayage/conditions d'application et de recouvrement (décret du 24.4.12)
- Plus-values immobilières/exonération en cas de vente d'une résidence secondaire (décret du 21.9.12)
- Réduction d'impôt "Malraux"/obligations déclaratives (décret du 23.8.12)

Location

- Enregistrement de la demande de logement locatif social (décret du 30.12.11)
- Attribution HLM/enregistrement des demandes (décret du 7.5.12)
- Constat d'abandon et de reprise d'un logement loué (décret du 30.5.12)
- Encadrement des loyers (décret du 20.7.12)

Contrats

- Simplification de certaines promesses de vente,
- Vente de logements sociaux (loi Warsmann du 22.3.12)

Copropriété

- Elaboration d'un audit énergétique (décret du 27.1.12)
- Sécurisation des emprunts contractés par le syndicat des copropriétaires (loi Warsmann du 22.3.12)
- Ascenseurs/entretien et contrôle technique/nouvelles obligations (arrêté du 7.8.12)
- DPE et travaux d'économie d'énergie (décret du 3.12.12)

Démunis et logement indigne

- Tarifs sociaux/électricité et gaz naturel/automatisation des procédures d'attribution (décret du 6.3.12)

- FARU/modifications des subventions (circulaire du 3.5.12)
- Anticipation et accompagnement des opérations d'évacuation des campements illicites (circulaire du 26.8.12)

Qualité de l'habitat et performance énergétique

- Fibre optique/multifibrage des constructions neuves (décret du 14.12.11 ; arrêté du 16.12.11)
- Aide aux riverains des aérodromes (décret du 23.12.11)
- DPE/nouveau contenu, nouvelle méthode d'élaboration (arrêtés du 8.2.12)
- Audit énergétique dans les copropriétés de plus de 50 lots (décret du 27.1.12)
- Stationnement véhicules électriques et vélos/bâtiments collectifs neufs (arrêté du 20.2.12)
- Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs (décret du 23.4.12)
- Risques naturels et technologiques/information des copropriétaires, acquéreurs et locataires (décret du 12.4.12)
- Ascenseurs/entretien et contrôle technique (décret du 7.5.12)
- Travaux de réhabilitation/prise en compte de la réglementation thermique (décret du 13.4.12)
- Label « bâtiment biosourcé » (décret du 19.4.12)
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites / modèle et méthode de réalisation (arrêté du 7.3.12)
- Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs (décret du 23.4.12 ; arrêté du 27.8.12)

Urbanisme

- Documents d'urbanisme/SCOT, PLU, cartes communales (ordonnance du 5.1.12)
- Documents d'urbanisme/SCOT/PLU (décret du 29.2.12)
- Autorisations d'urbanisme / corrections au régime (décret du 28.2.12)
- Taxe d'aménagement/fin de la TLE et autres taxes (décrets du 25.1.12)
- Taxe d'aménagement et exonérations (décret du 25.1.12)
- Taxe d'aménagement/valeurs forfaitaires des surfaces de construction (arrêté du 22.12.11)
- Libre communication des informations cadastrales (décret du 18.1.12)
- Formulaire de demandes d'autorisations d'urbanisme (arrêté du 10.2.12)
- Refonte de la carte intercommunale (loi du 29.2.12)
- Majoration des droits à construire/logement et urbanisme (loi du 20.3.12)
- Construction et travaux : dispense de recours à un architecte (décret du 7.5.12)

L'ADIL et l'actualité réglementaire et législative en 2012

- Droit de préemption : déclaration d'intention d'aliéner dématérialisée (décret du 13.4.12)
- Installations d'assainissement non collectif/modalités de contrôle (arrêté du 27.4.12)
- Majoration des droits de construire/abrogation de la loi du 20 mars 2012 (loi du 6.8.12)
- Documents d'urbanisme et évaluation environnementale (décret du 23.8.12)

Droit général

- Résolution amiable des litiges/règles applicables (décret du 20.1.12)
- Signification électronique des actes d'huissier (décret du 15.3.12)
- Aide juridictionnelle/pièces à joindre au dossier (décret du 12.3.12)
- Extension et adaptation à Mayotte du CCH et de diverses lois relatives au logement (ordonnance du 26.4.12)
- Huissiers/signification électronique (arrêté du 28.8.12)
- PACS authentique / modalités d'enregistrement du PACS (décret du 20.8.10)
- Modalités de diffusion des instructions et circulaires (décret du 6.9.12 ; instruction fiscale du 7.9.12 ; arrêté du 10.9.12)

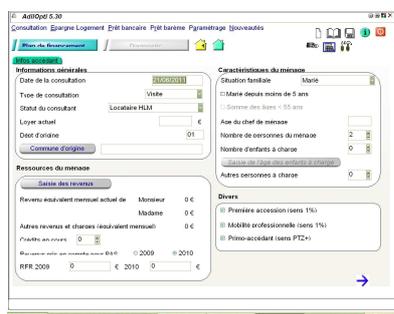
A ces nouveaux textes législatifs ou réglementaires s'ajoutent les nombreuses circulaires et instructions fiscales visant à actualiser régulièrement tous les dispositifs qui intéressent le public des ADIL : subventions de l'Anah, aides d'Action Logement, APL et AL, prêts réglementés (PTZ+, PAS, accession sociale en zone Anru, PSLA, PLS, PLI...), conditions de ressources, prix ou redevances plafonds pour accéder à un logement social, plafonds de loyers et de ressources d'un logement conventionné, etc.

2ème partie

Présentation et fonctionnement de l'ADIL du Tarn

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.



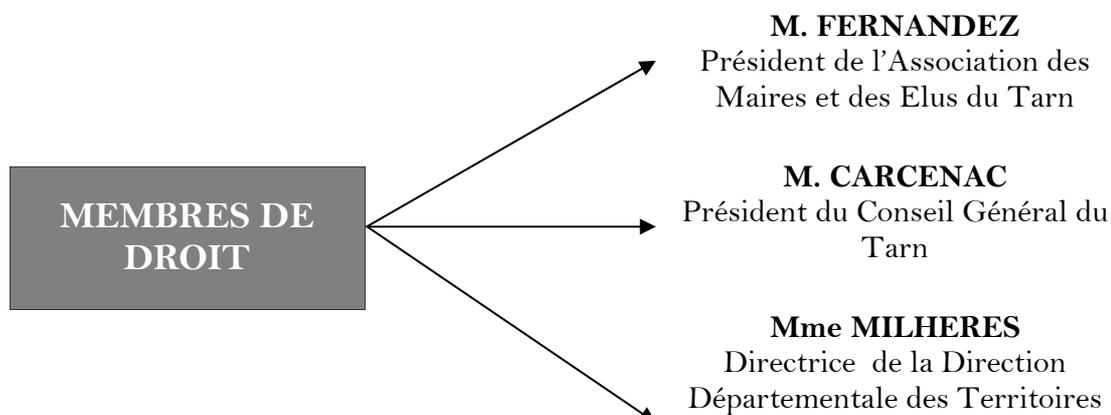
- ⇒ Des logiciels de calcul permettent, lors de conseil en financement ou en investissement locatif, d'aborder toutes les données d'une opération immobilière, en intégrant tous les paramètres actuels de l'accession à la propriété.

- ⇒ 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.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



Collège I : Organismes représentant les offreurs de biens et services concourant au logement

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

Collège II : Organismes représentant les consommateurs et les usagers

UDAF
Mme LE MASNE

Collège III : Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général

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

LE BUREAU

Président M. ROGER	Secrétaire Mme SOULET	Membre du bureau
Vice-Président M. LEGRIX	Trésorier M. CESCO	UDAF Mme LE MASNE

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

COLLEGE 1 :
*Organismes représentant les
offreurs de biens et services
concourant au logement*

- ⇒ CILEO (1% Logement)
- ⇒ BANQUE POPULAIRE OCCITANE
- ⇒ CAISSE D'EPARGNE
- ⇒ CGLLS
- ⇒ CREDIT AGRICOLE NMP
- ⇒ CREDIT FONCIER DE FRANCE
- ⇒ FNAIM
- ⇒ FNB
- ⇒ 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

COLLEGE 2 :
*Organismes représentant les
consommateurs et les usagers*

- ⇒ CNL
- ⇒ UDAF

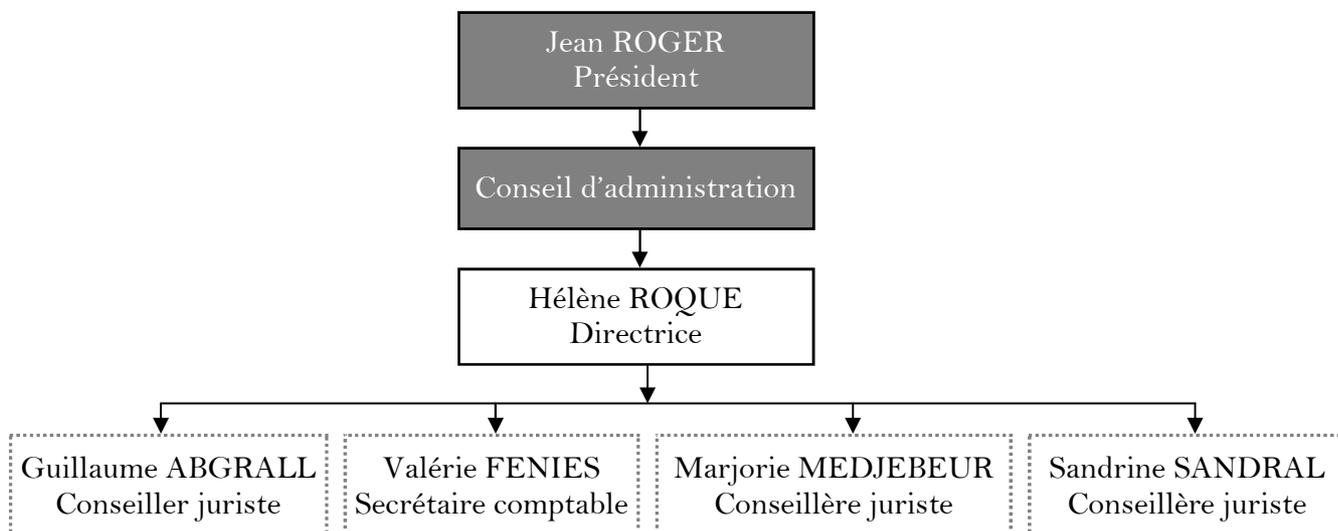
COLLEGE 3 :
*Pouvoirs publics et organisations
d'intérêt général*

- ⇒ ASSOCIATION DES MAIRES ET DES ELUS DU TARN
- ⇒ CAF
- ⇒ CHAMBRE DES METIERS
- ⇒ COMMUNES DU TARN (Liste ci-jointe)
- ⇒ CONSEIL GENERAL
- ⇒ MUTUALITE SOCIALE AGRICOLE
- ⇒ PACT DU TARN
- ⇒ PREFECTURE
- ⇒ DDT/DDCSPP
- ⇒ COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CASTRES - MAZAMET
- ⇒ COMMUNAUTE DE COMMUNES DU RABASTINOIS

LES COMMUNES MEMBRES DU COLLEGE 3 DE L'ASSEMBLEE GENERALE

AIGUEFONDE	MAZAMET
AMARENS	MEZENS
AUSSILLON	MONTDRAGON
BOISSEZON	MONTDURAUSSE
CADALEN	MOUZIEYS TEULET
CADIX	NAVÈS
CARMAUX	NOAILHAC
CAUCALIÈRES	NOAILLES
CASTRES	PARISOT
COUFFOULEUX	PAYRIN AUGMONTEL
DONNAZAC	PEYROLE
GAILLAC	PONT DE L'ARN
GIJOUNET	PUYBEGON
GIROUSSENS	RABASTENS
GRAULHET	ROQUEMAURE
GRAZAC	SAINT AMANS SOULT
LABESSIÈRE CANDEIL	SAINT ANDRE
LABRUGUIERE	SAINTE CECILE DU CAYROU
LAGARRIGUE	SAINTE CROIX
LAMONTELARIE	SAINT SULPICE
LASFAILLADES	SALVAGNAC
LASGRAISSES	SAUSSENAC
LE MARGNES	SERENAC
LE RIALET	TONNAC
LE VINTROU	VALDURENQUE
LES CABANNES	VERDALLE
LOUPIAC	VIANE
	VITERBE

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE SPÉCIALISTE DU LOGEMENT



L'ACTIVITE STATUTAIRE DE L'ADIL 81

Conseil d'administration	
10 mai	Approbation du compte rendu du conseil d'administration du 5.12.2011 Présentation des comptes pour 2011 Présentation de l'activité de l'ADIL pour 2011 Préparation de l'assemblée générale Perspectives 2012 Questions diverses
11 juin	Suite au renouvellement statutaire des membres du conseil d'administration par l'assemblée générale : élection du bureau
11 décembre	Approbation du compte rendu du dernier conseil d'administration Présentation du compte de résultat au 30.09.2012 Présentation du budget prévisionnel 2013 Etat des consultations au 31.10.2012 Conventions partenariales Perspectives 2013 Questions diverses
Assemblée générale ordinaire	
11 juin	Approbation du procès verbal de la dernière assemblée générale Rapport moral Rapport financier et rapport du commissaire aux comptes Rapport d'activité Résolutions pour l'année 2011 Questions diverses

L'ADIL du Tarn et son fonctionnement

GAILLAC

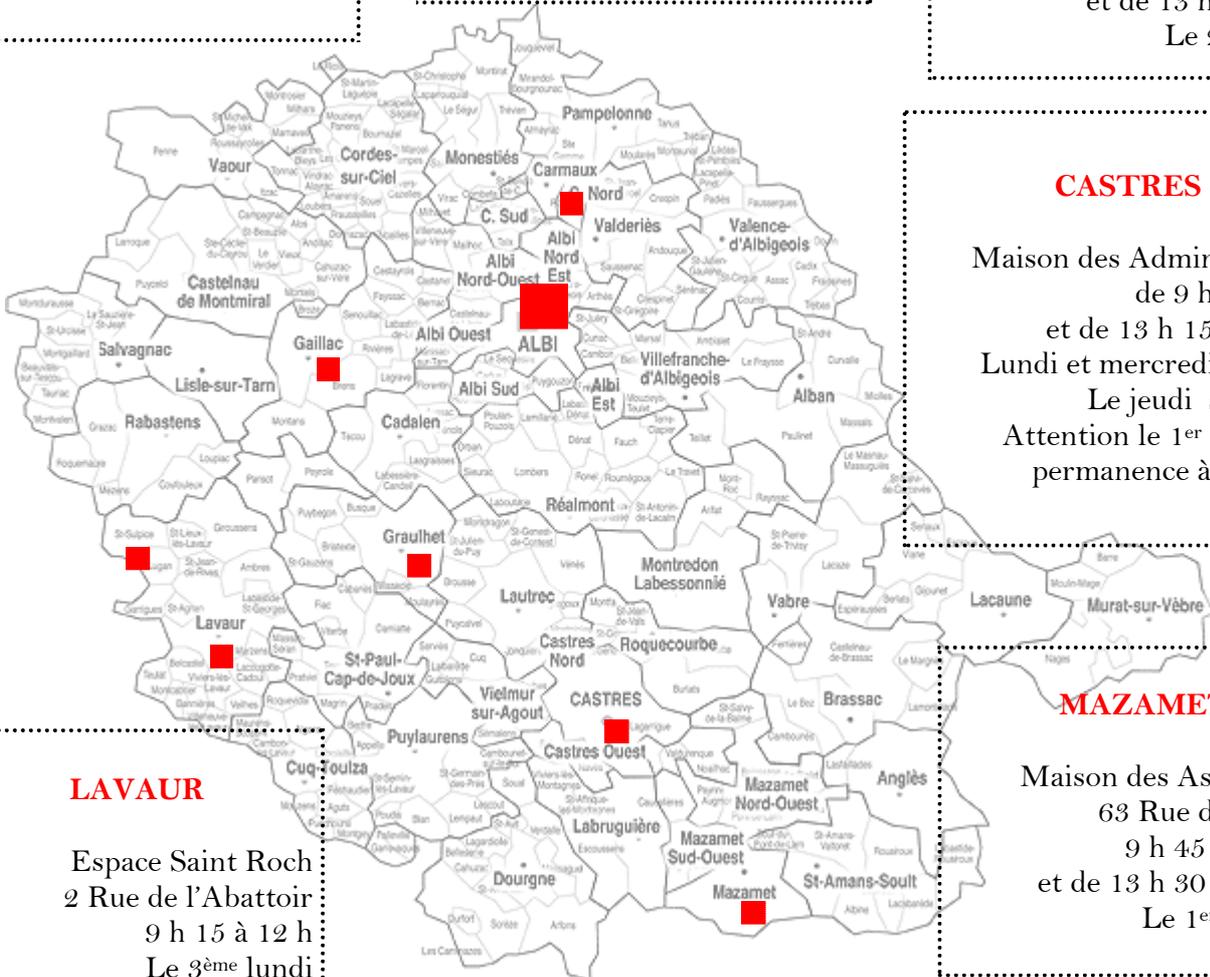
Mairie
Bureau n°2
40 Place Hautpoul
de 9 h à 12 h
Le 2^{ème} et le 4^{ème} vendredi

GRAULHET

CCAS Mairie
Place Elie Théophile
de 9 h à 12 h
Le 1^{er} et le 3^{ème} vendredi

CARMAUX

Mairie
Immeuble Voltaire
de 9 h à 12 h
et de 13 h à 16 h 30
Le 2^{ème} mardi



CASTRES

Maison des Administrations
de 9 h 30 à 12 h
et de 13 h 15 à 16 h 45
Lundi et mercredi sur RDV
Le jeudi sans RDV
Attention le 1^{er} mercredi :
permanence à Mazamet

LAVAU

Espace Saint Roch
2 Rue de l'Abattoir
9 h 15 à 12 h
Le 3^{ème} lundi

MAZAMET

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

SAINT SULPICE

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

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)

Zoom sur les formations...

Dates	Thèmes
12 janvier	Les loyers des logements conventionnés
28 février	Famille et logement locatif
20 mars	La prévention des expulsions
2 avril	Sensibilisation à la lutte contre l'habitat indigne
30 mars 23 mai	Politiques publiques en matière d'habitat (CFP Brens)
22 et 24 mai	Les majeurs protégés et le logement (Tarn Habitat)
5 juin	L'accès à un logement locatif
12, 14 et 19 septembre	Politiques publiques en matière d'habitat (Croix Rouge)
18 septembre	Les notions de développement durable, la lutte contre la précarité énergétique
21 septembre	Présentation de l'ADIL (fonctionnement, rôle, mission) (CAF)
27 septembre 6 décembre	Assurance habitation et assurance construction (Maisons Claires)
11 octobre	Majeurs protégés (Maisons Claires)
23 octobre	Etat des lieux, charges et réparations locatives
18 décembre	Les modes de résolution des conflits en location

189 PARTICIPANTS

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 -
Commission FSL
Commission d'attribution Tarn Habitat
Pôle de lutte contre l'habitat indigne
CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de
Préventions des Expulsions)
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 Tarn Dadou

LES REUNIONS AUXQUELLES L'ADIL PARTICIPE

RÉUNIONS MENSUELLES

Commission d'attribution Tarn Habitat

Commission pour l'Amélioration de l'Habitat

Commission FSL

Cellule opérationnelle du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

CONSEIL D'ADMINISTRATION

PACT du Tarn

Tarn Habitat

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

PACT du Tarn

UNPI des Pays Albigeois

Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Castres Tarn Sud

UDAF

ANIL

Congrès des maires et des élus du Tarn

GROUPE DE TRAVAIL

Comité de pilotage du PDALPD

Commission de pré-examen dans le cadre du PDALPD

Prévention des expulsions

Expertise HLM

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Groupe de travail sur l'habitat indigne en Midi-Pyrénées - DREAL

GROUPEMENTS DE COMMUNES

Pays de l'Albigeois et des Bastides

Communauté d'Agglomération Castres/Mazamet

Communauté de communes Tarn et Dadou

Communauté de communes du Rabastinois

Communauté de communes du Réalmontais

L'ADIL et 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.

« CLIN D'OEIL »





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.

- ⇒ Elaboration d'un audit énergétique en copropriété
- ⇒ Tarifs sociaux électricité et gaz : amélioration du dispositif
- ⇒ « Habiter Mieux »
- ⇒ Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs
- ⇒ L'encadrement des loyers
- ⇒ Boîtes aux lettres
- ⇒ La participation pour l'assainissement collectif
- ⇒ Prêt à l'amélioration de l'habitat - CAF du Tarn
- ⇒ Le régime juridique des regroupements de crédits

L'ACTU DE LA SEMAINE

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

n° 30 - 2012 ... Actu de la semaine ...

Deuxième loi de finances rectificative pour 2012

Elle comporte notamment l'abrogation de la TVA dite « sociale », une dérogation au de la performance énergétique pour certains logements financés par un emprunt à taux fixe, et l'assouplissement aux prélèvements sociaux des revenus fonciers et plus-values non perçus par les non-résidents.

TVA immobilière : taux normal de 10,0% à 11,0% si pour l'ensemble d'un bien immobilier...

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

n° 16 - 2012 ... Actu de la semaine ...

Régularisation annuelle des charges / Faute du bailleur

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions. Dans ce cas, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Le défaut de régularisation annuelle des charges...

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

n° 46 - 2012 ... Actu de la semaine ...

RT 2012 OBLIGATOIRE POUR LES LOGEMENTS NEUFS AU 1^{er} JANVIER 2013

La réglementation thermique 2012 (RT 2012), est applicable aux bâtiments neufs à usage d'habitation, objets d'un dépôt de permis de construire ou d'une déclaration préalable, à partir du 1^{er} janvier 2013.

La RT 2012 fixe un objectif de consommation maximale de 50 kWh/m²/an, modulable en fonction de différents critères techniques, de 46 kWh/m²/an dans la majorité du département.

Trois exigences de résultats sont fixées par la RT 2012 :

- l'efficacité énergétique minimale de ...
- la ...

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

n° 47 - 2012 ... Actu de la semaine ...

SINISTRE INTERVENU APRÈS LE COMPROMIS DE VENDRE

Lors de la vente d'un logement, il arrive parfois qu'entre l'acte sous seing privé et l'acte authentique, l'acquéreur doit faire face à des mauvaises surprises.

Ainsi, un dégat des eaux provoqué par le gel des canalisations est intervenu avant la signature de l'acte authentique, l'acquéreur a refusé de signer l'acte d'achat et les conséquences du sinistre n'étaient pas réparées à la date de la résiliation.

Le vendeur peut-il alors se retrancher derrière le refus de l'acheteur de signer l'acte de vente définitif pour obtenir la résolution de la vente et le paiement d'une indemnité au titre de la clause pénale ?

La cour de cassation estime, qu'en l'espèce, la demande du vendeur ne peut être accueillie.

En effet, les juges relèvent d'une part, l'imprudence manifeste du vendeur, qui a laissé le bien inoccupé pendant plusieurs mois sans prendre les dispositions nécessaires à la conservation du bien et, d'autre part, la bonne foi de l'acheteur qui, de la signature chez le notaire, avait demandé une vérification stricte de l'immeuble afin d'obtenir une remise en état du bien. La demande de l'acheteur n'est pas une réponse suffisante, surtout lorsque la proposition de l'assurance est manifestement sous-évaluée.

Ainsi, la cour de cassation rappelle dans cet arrêt que le propriétaire vend le bien en l'état, le transfert de propriété n'intervient qu'à la date de la signature de l'acte authentique. De plus, les juges estiment qu'une indemnité d'assurance au profit de l'acquéreur n'est pas une réponse suffisante, surtout lorsque la proposition de l'assurance est manifestement sous-évaluée.

Source : Cass Civ 3^e ch du 25 septembre 2012 n° 11-24319 Révisé le 21 décembre 2012

ADIL du Tarn - Résidence Leclerc - 8 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI - 05 63 46 78 80 - adil1@wanadoo.fr - adil1.org

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

n° 34 - 2012 ... Actu de la semaine ...

LA HAUTEUR DU BÂTIMENT EST UNE MENTION ESSENTIELLE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Une erreur avait été relevée dans les mentions du panneau d'affichage concernant la hauteur de la construction projetée.

La cour d'appel l'avait estimée comme « sans conséquence sur la régularité de l'affichage, dès lors qu'il comportait les mentions permettant au tiers d'identifier le permis de construire » et d'en consulter le dossier en mairie.

Or, pour permettre les éventuels recours contentieux à l'encontre d'un permis de construire, les textes imposent notamment comme mention substantielle la hauteur du bâtiment.

L'affichage du permis de construire ne peut en principe être regardé comme complet et régulier si cette mention fait défaut ou si elle est affectée d'une erreur « substantielle », alors qu'aucune indication ne permet aux tiers d'estimer cette hauteur.

Cette information permet aux tiers « à la seule lecture de ce panneau, d'apprécier l'importance et la consistance du projet ».

Ainsi, il est jugé qu'en présence d'un affichage erroné, le délai de recours contre un permis de construire n'a pas commencé à courir et que la hauteur du bâtiment est bien une mention essentielle du document d'urbanisme.

Décision du Conseil d'Etat du 6 juillet 2012 Req N° 339893, B Révisé le 14 septembre 2012

ADIL du Tarn - Résidence Leclerc - 8 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI - 05 63 46 78 80 - adil1@wanadoo.fr - adil1.org

ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

n° 26 - 2012 ... Actu de la semaine ...

Remboursement des aides au logement en cas d'impayés, qui doit régler entre le bailleur ou son mandataire ?

Lorsque les aides au logement sont versées directement au bailleur ou à son mandataire, en tiers payant, que se passe-t-il lorsque l'organisme payeur demande la restitution de sommes indûment versées ? Qui doit rembourser ?

En cas d'impayés de loyers, le bailleur doit rembourser les allocations indûment perçues à l'organisme débiteur des prestations familiales (CAF, CMSSA), s'il n'a pas porté à la connaissance de l'organisme, dans les délais requis, la situation du locataire en impayés.

En effet, la Cour de Cassation a estimé qu'une action en remboursement de prestations de logement ne pouvait être menée à l'encontre d'une agence immobilière titulaire d'un mandat de gestion locative. Ainsi seul le bailleur reste débiteur des prestations indues et non son mandataire.

Arrêt de la Cour de Cassation, II, du 16/12/2010, n° 11-11264 Révisé le 20/12/2012

ADIL du Tarn - Résidence Leclerc - 8 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI - 05 63 46 78 80 - adil1@wanadoo.fr - adil1.org

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.

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 se 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

Ce sont ainsi près de 800 visites mensuelles qui permettent un accès facilité à l'information.

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

logement *La Dépêche du Midi*

SOS impayés de loyers: les ADIL informent locataires et propriétaires

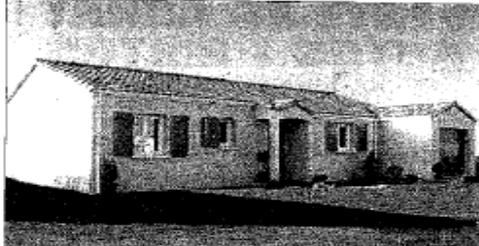
À l'issue de la trêve hivernale suspendant les expulsions, l'Adil du Tarn rappelle qu'a été mis en place en 2010, à la demande du ministère du Logement et de l'Urbanisme, un numéro d'appel SOS Impayés de loyers, gratuit, destiné aux locataires en difficulté, ainsi qu'aux propriétaires qui ont à faire face à des impayés de loyers.

Un appelant le 05.63.48.73.80, est soumis en contact avec un conseiller de l'Adil qui leur explique les démarches à effectuer selon leur situation et le stade de la procédure.

Les situations familiales ou de Mutualité sociale agricole, le centre communal d'aide sociale, les travailleurs sociaux et les associations, favorisent la mise en œuvre des dispositifs existants qui demeurent largement méconnus. Selon la situation de la personne qui appelle (incident de paiement ponctuel/incapacité à reprendre les paiements, contestation de la dette) et l'état d'avancement de la procédure (commandement de payer, assignation devant le juge, commandement de quitter les lieux), l'ADIL lui indique les démarches et aides adaptées (un plan d'aménagement financier en-
ont-elles été sollicitées ? Une garantie des risques locatifs a-t-elle été souscrite ? Une enquête financière et sociale a-t-elle été diligentée par le service social du département ? Il est important que le locataire sache que c'est son intérêt d'y répondre. Un litige avec le propriétaire est-il à l'origine du non-paiement du loyer ? L'ADIL expliquera au locataire l'urgence de reprendre le paiement du loyer ou, le cas échéant, la possibilité de consignation sur autorisation du juge. La personne relève-t-elle du droit au logement opposable ? L'ADIL lui indiquera les

Le Tarn Libre

Conseils gratuits sur le logement, c'est possible...



Vous souhaitez tout savoir sur le logement, n'attendez plus et adressez-vous aux juristes de l'ADIL 81 qui vous donneront gratuitement des conseils juridiques, fiscaux et financiers dans les domaines suivants :

- annulations d'acquisitions ;
- subventions, simulations (ères, contrats de prêt, as-
charges locatives, réparations, congés, financement du dépôt de garantie, aides au logement, cautionnement, démarches et procédures, impayés de loyers...
- Fiscalité : Taxes d'investissements locatifs (nouveaux dispositifs : Robien reconverti, Borloo neuf ou ancien...), crédits d'im-pôt...

La Dépêche du Midi

L'adil vous informe

Améliorer son logement

Le programme Habiter mieux permet aux propriétaires occupants, qui souhaitent faire réaliser des travaux d'économie d'énergie dans leur résidence deux évaluations qui doit mettre en évidence le gain énergétique d'au moins 25 %. Depuis le mois d'avril, la prime forfaitaire est de 1 600 €, octroyée spécifique par le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART).

L'aide du programme « Habiter mieux » est traitée dans le cadre d'un dossier ANAH déposé par le propriétaire. Par ailleurs, d'autres aides et fonds peuvent être mobilisés pour l'amélioration de l'habitat. N'hésitez pas à contacter l'ADIL du Tarn au 05.63.48.73.80. En effet, nous sommes point d'accueil et d'information

La Dépêche du Midi

LE FORUM LOGEMENT TROUVE SON PUBLIC



Prendre un nouveau logement en location, cela s'organise

La personne qui envisage de déménager dans un nouveau logement doit effectuer de multiples démarches, et doit faire attention à certains points pour éviter les conflits ultérieurs.

Il convient de valider son choix de logement en signant le contrat de location pour le nouveau logement.

De résilier le bail en envoyant un congé au bailleur, par courrier recommandé AR et respecter le préavis légal (de trois ou un mois selon sa situation).

De régler le loyer et les charges jusqu'au terme du préavis sauf si le logement est reloué.

De laisser visiter le logement au maximum deux heures par jour, sauf les dimanches et les jours fériés, en accord avec le propriétaire.

De remettre les clés au bailleur suite à l'établissement de l'état des lieux de sortie, dès que le logement est vide. Si des dégradations sont constatées, le montant de leurs réparations pourra être facturé au locataire sur la base de devis, les sommes restant dues au bailleur pourront également être retenues.

D'avertir les organismes délégués aux prestations.

D'effectuer les relevés des compteurs et les communiquer aux services compétents.

De résilier son contrat de location et son contrat pour le nouveau logement...

Ainsi, le locataire pourra au plus tard, deux mois après la remise des clés, le département de la Haute-Garonne (déductibles des sommes éventuelles dues). Si le bailleur ne dispose pas de l'exercice des charges locatives, il doit conserver une partie de la somme en vue de la régulation des charges. La prescription concernant les loyers et charges étant de 3 ans, il est recommandable de conserver ce laps de temps.

Pour aider les locataires rencontrés au 05 63 48 73 80, l'ADIL du Tarn a mis en place une permanence de conseil et d'accompagnement des locataires et propriétaires.

Encadrement des loyers

A partir du 1er août 2012, dans les grandes agglomérations, les loyers sont encadrés lors de la mise en location d'un logement à un nouveau locataire ou du renouvellement du bail avec un locataire déjà en place. Ces règles ne s'appliquent pas dans le Tarn, mais concernent notamment l'agglomération toulousaine et une trentaine d'agglomérations de métropole et des DOM. Le nouveau dispositif est destinée aux locations de logements vides à usage d'habitation principale soumises à la loi du 6 juillet 1989 (sont exclues les locations meublées, les résidences secondaires, les locations saisonnières, et les logements HLM). Ainsi pour une remise en location avec un nouveau locataire ou lors d'un renouvellement de contrat, entre le 1er août 2012 et le 31 juillet 2013, le loyer ne peut dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire ou au locataire déjà dans les lieux (éventuellement révisé en fonction de l'indice de référence des loyers). Toute augmentation de travaux d'amélioration de travaux d'amélioration

adil

L'adresse change à Lavaur

À compter du mois de juillet 2012, la permanence de l'ADIL (agence départementale de l'information sur le logement) du Tarn à Lavaur se déroulera à l'Espace Saint-Roch, situé 2 rue de l'Abattoir. L'ADIL vous recevra de 9h 15 à 12 heures, le 3e lundi de chaque mois. Vous pourrez ainsi bénéficier, d'un conseil gratuit personnalisé, juridique, fiscal et financier sur toutes les questions relatives au logement : achat d'un bien, construction d'une maison, relations locataires/propriétaires, copropriété, servitudes...

Vous pouvez contacter l'ADIL également à Albi sur RDV : 3 boulevard Lacombe, Résidence Leclerc à Albi, au 0563487380 ou adil81@wanadoo.fr ou vous rendre sur l'une des permanences du département.

Plus d'informations sur www.adil81.fr

L'ADIL du Tarn en collaboration avec le centre social de Graulhet (cogéré par la CAF et la ville de Graulhet) et Tarn Habitat ont mis en place un outil pédagogique, sous forme de jeu de société, avec plateau, cartes, pions et dé, pour informer les particuliers sur les relations bailleurs/locataires.

Ce jeu de société reprend les thèmes principaux de la location : « entrée dans les lieux , vie dans le logement, préavis, loyer et dépôt de garantie, charges, réparations et entretien, et joker/tribunal ». Il a été élaboré afin que chacun puisse aborder, de



façon ludique, toutes les questions que l'on se pose dans le cadre des rapports locatifs.

Autour d'un plateau convivial, par le biais des cartes à thèmes, lors d'ateliers d'information, de réunions et de rencontres avec des jeunes... ce jeu engage la discussion autour du logement, de l'entrée dans les lieux jusqu'au départ.

Jeu M'Loge, en s'éloignant des présentations écrites, ou conventionnelles, souvent trop complexes, et pas suffisamment interactives, permet à tout public de s'interroger sur les pratiques locatives, et de lutter contre les idées reçues.

Ce jeu, édité à 1 000 exemplaires, s'adresse à toute personne en logement individuel ou collectif, de 17 à 77 ans :

- locataire pour la première fois,
- locataire du parc privé ou public déjà dans les lieux.



Ce jeu est mis en vente au prix de 20 €.

372 exemplaires ont été vendus

près de 140 ont été offerts par les partenaires de l'action.

Un site lui est dédié : <http://www.jeumloge.org>.

LES SALONS DE L'HABITAT

DATE	LIEU
les 9, 10 et 11 mars	Logis Expos à Castres
du 26 au 29 octobre	Salon Habitarn à Albi

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

Le nombre de contacts sur les salons est de 103 personnes, sachant que la mise à disposition de nombreuses brochures permet de mieux faire connaître l'ADIL.

Les deux salons de 2012 ont permis de confirmer la tendance : l'amélioration de l'habitat, en terme d'aides financières, d'incidences fiscales.

FORUM « JEUNE ET LOGEMENT »

12 juillet	Aussillon
------------	-----------

L'objectif de ce forum était d'informer très en amont les plus jeunes, qui, après le baccalauréat, seront confrontés à la réalité locative. On ne peut que regretter la faible fréquentation de ce forum, organisé par le bureau Info Jeunesse d'Aussillon.

FORUM « PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE »

16, 18 et 19 octobre

Albi, Castres et Graulhet

En étroite collaboration avec le Conseil Général et l'Espace Info Energie, ces forums ont été l'occasion pour les particuliers, au sein des Maisons du Conseil Général, de s'informer sur les dispositifs existants en matière de lutte contre la précarité énergétique.

Du conseil sur le comportement, effectué par une conseillère « énergie », en passant par le bâti (EIE) jusqu'aux aides existantes (ADIL), le forum a permis la rencontre de plus d'une centaine de personnes sur le thème de l'énergie dans le logement.

FORUM « ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ »

30 novembre

Albi

Organisé par CILEO, partenaire de l'ADIL, et avec la collaboration de la ville d'Albi, ce forum a permis des échanges avec les particuliers sur l'accession à la propriété. L'ADIL envisageait avec les accédants l'environnement juridique et familial des opérations d'achat.

3ème partie

Principaux domaines d'intervention

Le conseil au particulier, cœur du métier de l'ADIL

L'ADIL a donné, tous modes de consultations confondus, 8 659 conseils et informations, hors connexions sur notre site.

8 659 consultations soit 126 293 depuis sa création

La répartition par mode de consultation

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Visite	3 258	2 981	3 773	4 151	3 848	2 936	2 796	2 657
Téléphone	5 512	4 811	6 164	6 851	6 550	5 820	5 336	5 645
Courrier	53	41	39	61	76	70	50	46
Internet	227	158	203	273	264	253	268	311
TOTAL	9 050	7 991	10 179	11 336	10 738	9 079	8 450	8 659

Visites	ALBI	CASTRES
	1 452	740

Fréquentation sur les permanences	CARMAUX	GAILLAC	GRAULHET	LAVAUUR	MAZAMET	ST SULPICE	SALONS
	42	111	92	50	44	23	103

La durée d'une consultation

Elle varie sensiblement selon le type de question et le mode de consultation. En moyenne, une réponse par téléphone dépasse rarement 8 minutes, alors qu'une information lors d'une visite prendra au moins 30 minutes.

Quelques repères :

Durée moyenne (en minutes)	Téléphone	Visite sans RDV	Visite avec RDV	Moyenne
Locatif	7	22	33	12
Financement d'une accession	10	26	48	28
Accession : questions juridiques	10	27	38	24
Amélioration de l'habitat	11	25	36	20
Copropriété	8	21	42	24

La répartition des consultations par EPCI

EPCI	Nbre
Communauté d'agglomération Castres Mazamet - CACM -	1 525
Communauté d'agglomération de l'Albigeois - C2A	3 135
Communauté de communes Revel Sorézois	69
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	112
Communauté de communes Tarn Agout	265
Communauté de communes Tarn et Dadou	931
Communauté de communes Val 81	88
Communauté de communes Vère Grésigne	65
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	26
Communauté de communes Montagne du Haut Languedoc	11
Communauté de communes Monts d'Alban	77
Communauté de communes Monts de Lacaune	73
Communauté de communes Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	29
Communauté de communes Carmausin	286
Communauté de communes Causse Nord Ouest du Tarn	14
Communauté de communes Lautrécois	54
Communauté de communes Montredonnais	28
Communauté de communes Pays Cordais	67
Communauté de communes Pays Rabastinois	122
Communauté de communes Pays Salvagnacois	11
Communauté de communes Pays d'Agout	86
Communauté de communes Pays de Cocagne	92
Communauté de communes Réalmontais	122
Communauté de communes SESCOAL	15
Communauté de communes Sor et de l'Agout	153
Communauté de communes Ségala Carmausin	195
Communauté de communes Villefranchois	42
	7 693

Données relatives aux communes de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Nombre de consultants du territoire de la communauté d'Agglomération : **2011** 3 189
2012 3 135

	2011	2012
Téléphone	1 902	2 039
Visite	1 208	1 004
Courrier	9	10
Internet	70	82

	2011	2012
Albi	2 656	2 521
Arthès	68	81
Cambon	102	67
Carlus	6	11
Castelnau de Lévis	16	22
Cunac	12	15
Dénat	15	14
Fréjairolles	14	16
Labastide Dénat	5	3
Le Séquestre	15	29
Lescure d'Albigeois	42	77
Marssac sur Tarn	43	61
Puygouzon	50	52
Rouffiac	7	5
Saint Juéry	76	113
Saliès	13	6
Terssac	49	42

Thème de la consultation

	2011	2012
Rapports locatifs	2 382	2 379
Amélioration de l'habitat	86	127
Financement d'une accession	263	202
Fiscalité	151	117
Conseil technique	52	48
Voisinage	64	78
Recherche d'un logement	15	10
Urbanisme	24	31
Copropriété	45	64
Autres	18	23
Investissement locatif	27	24
Diagnostics réglementaires	62	32
TOTAL	3 189	3 135

Données relatives aux communes de la Communauté d'Agglomération de Castres/Mazamet

Nombre de consultants du territoire de la communauté d'agglomération :

2011	1 441
2012	1 525

	2011	2012
Téléphone	744	834
Visite	654	645
Courrier	10	2
Internet	33	44

Permanences	2011	2012
Castres	1 090	1 054
Mazamet	49	50

	2011	2012
Aiguefonde	17	9
Aussillon	20	27
Boissezon	4	5
Castres	1 145	1 159
Caucalières	2	2
Labruguière	48	76
Lagarrigue	11	20
Mazamet	155	171
Navès	3	4
Noailhac	3	2
Payrin-Augmontel	7	6
Pont-de-l'Arn	5	17
Le Rialet	-	-
Saint-Amans-Soult	11	18
Valdurenque	10	8
Le Vintrou	-	1

Thème de la consultation

	2011	2012
Rapports locatifs	1 045	1 170
Amélioration de l'habitat	66	104
Financement d'une accession	124	80
Fiscalité	67	52
Conseil technique	34	44
Voisinage	32	28
Recherche d'un logement	4	2
Urbanisme	13	13
Copropriété	9	3
Autres	7	8
Investissement locatif	10	6
Diagnostics réglementaires	30	15
TOTAL	1 441	1 525

Données relatives aux communes de la Communauté de communes Tarn et Dadou

Nombre de consultants du territoire de la communauté de communes :	2011	744
	2012	931

	2011	2012
Aussac	2	6
Bernac	1	4
Brens	28	28
Briatexte	19	25
Broze	2	1
Busque	4	5
Cadalen	30	35
Castanet	3	-
Cestayrols	10	7
Fayssac	3	3
Fénols	5	-
Florentin	12	11
Gaillac	316	378
Graulhet	194	232
Labastide de Lévis	12	17
Labessière Candeil	6	4
Lagrange	13	35
Lasgraïsses	14	6
Lisle sur Tarn	24	69
Missècle	-	1
Montans	5	19
Moulayrès	1	1
Peyrole	2	3
Parisot	2	9
Puybegon	10	2
Rivières	12	18
Saint Gauzens	2	1
Sénoillac	6	5
Técou	6	6

	2011	2012
Téléphone	389	583
Visite	329	319
Courrier	7	5
Internet	19	24

Thème de la consultation

	2011	2012
Rapports locatifs	562	699
Amélioration de l'habitat	33	46
Accession	61	80
Fiscalité	28	34
Conseil technique	18	12
Voisinage	14	17
Diagnostics règlementaires	11	10
Recherche d'un logement	4	3
Urbanisme	4	7
Investissement locatif	4	7
Copropriété	3	6
Autres	2	10
TOTAL	744	931

Données relatives aux communes de la Communauté de communes du Pays Rabastinois

Nombre de consultants du territoire de la communauté de communes :	2011	72
	2012	122

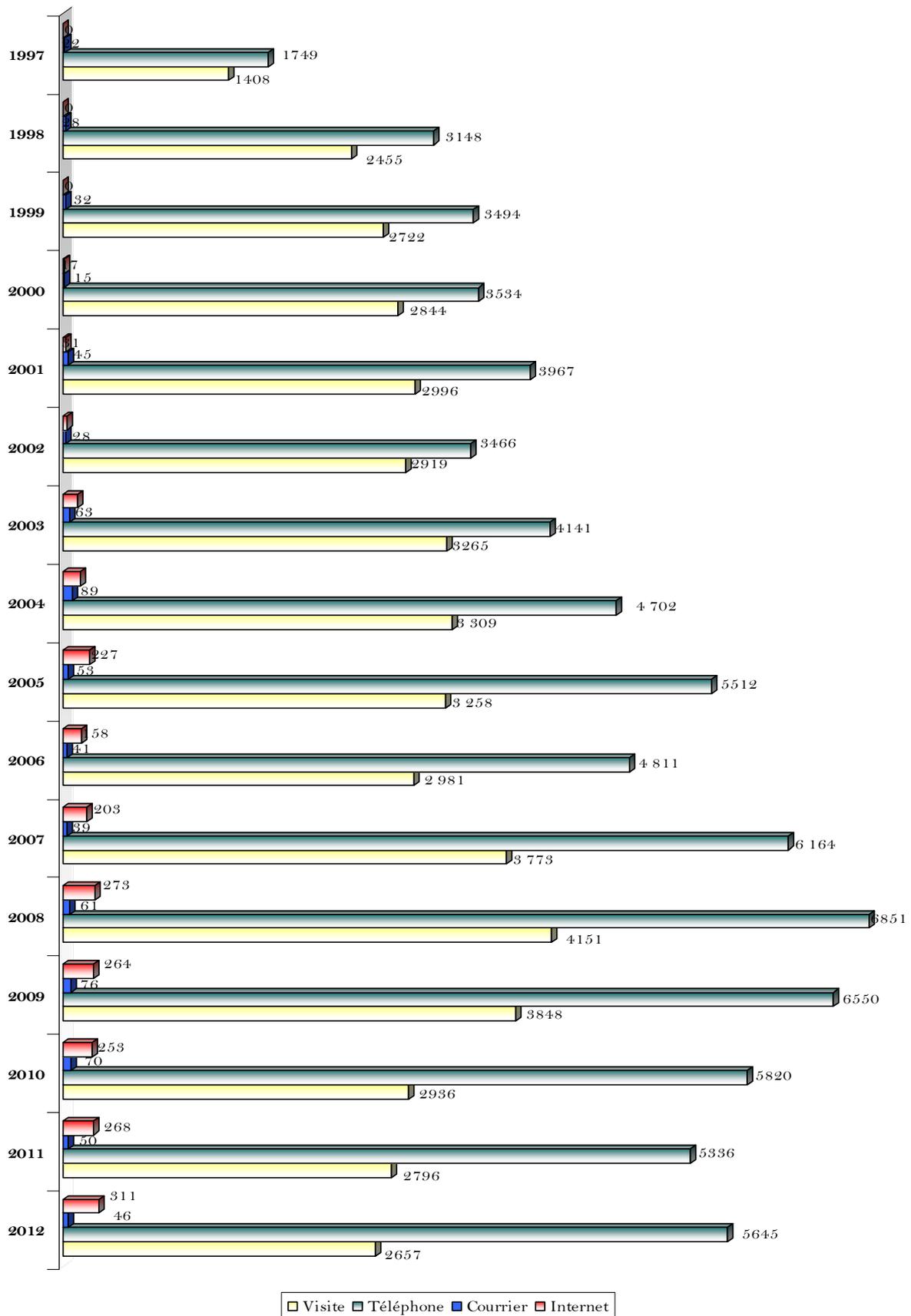
	2011	2012
Téléphone	50	90
Visite	17	26
Courrier	-	3
Internet	5	3

Thème de la consultation

	2011	2012
Couffouleux	13	11
Giroussens	3	13
Grazac	-	3
Loupiac	-	4
Mézens	4	4
Rabastens	52	87
Roquemaure	-	-

	2011	2012
Rapports locatifs	60	94
Amélioration de l'habitat	3	7
Accession	4	3
Fiscalité	-	5
Conseil technique	3	7
Voisinage	1	1
Recherche d'un logement	1	-
Urbanisme	-	1
Copropriété	-	3
Autres	-	1
TOTAL	72	122

Fréquentation de l'ADIL du Tarn



Qui utilise l'ADIL ?

L'ADIL est tout autant sollicitée par les locataires (49.5%) que par les propriétaires, qu'ils soient bailleurs (35%) ou occupants (11.7%). Cette donnée reste un signe fort de la neutralité et de l'objectivité de nos conseils.

Parallèlement et au fil du temps, l'ADIL est identifiée par les professionnels comme un centre de ressources sur tout ce qui est lié au logement, au moins 3 d'entre eux (travailleurs sociaux, agents immobiliers, établissements prêteurs, associations) consultent l'ADIL quotidiennement.

Mais l'ADIL reste un service au public puisque 92% des consultations sont à destination des particuliers.

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.

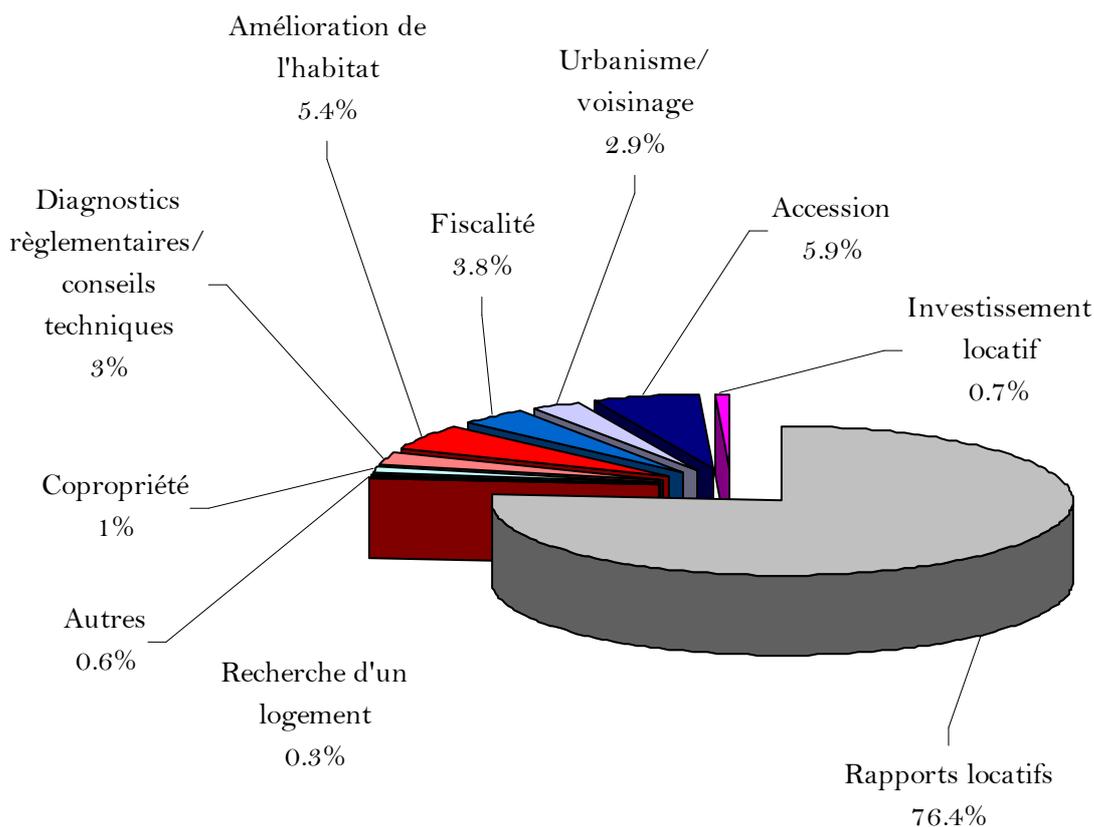
Parallèlement, dans 4/5^{ème} des situations, il n'est nul besoin de diriger le ménage vers un acteur particulier ou un dispositif local. Cependant, cette réorientation va de pair avec une information efficace lorsque seule l'ADIL ne peut répondre à une attente. Si seulement 13.7% des consultants sont orientés vers un acteur judiciaire, de conciliation, ou un dispositif local, social notamment, cela représente 1 186 personnes qui sont aidées dans leurs démarches suivantes.

Par ailleurs, plus de 70% des consultations ne relèvent pas d'un contentieux, et 25.4% sont réalisées dans le cadre d'une procédure amiable. Ce pourcentage est certes en progression, mais il ressort que 96% des questions abordées ne nécessitent pas de recours contentieux. L'action préventive de l'ADIL trouve ainsi sa pleine expression.

Pas de réorientation	79%
Disposition judiciaire ou de conciliation	9%
Opérateur	4%
Notaire, avocat, huissier	3%
Autre	3%
Collectivité locale (mairie, département)	2%

Les thèmes abordés

- ⇒ Notre structure est largement interpellée sur les rapports locatifs, puisque ce thème représente 76.5% de notre activité. L'accession à la propriété, sur laquelle l'ADIL est moins connue, concentre cependant 6.3% de nos consultations, et davantage en visite que par téléphone, mais les sollicitations en la matière sont en baisse constante depuis quelques années. En revanche, les demandes relatives à l'amélioration de l'habitat sont en nette progression.
- ⇒ 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.



L'ADIL et les rapports locatifs

UNE DEMANDE LOCATIVE ? L'ADIL a une réponse, que la question émane d'un locataire, d'un bailleur, d'un professionnel.

Le nombre d'interrogations en matière de congés dénote une mobilité importante des locataires, cependant on observe une pause - toute relative certes - sur cette mobilité. Les consultations sur l'état des lieux et le dépôt de garantie sont également très importantes, puisqu'elles représentent en 2012, 13.7% des demandes locatives, complétées par les questions sur la rédaction du bail (7.4%). Il semble que les locataires prennent conscience des coûts importants liés au déménagement, corolaire d'une détente sur le marché locatif.

	2010	2011	2012
Congé (locataire ou bailleur)	18.9%	19.1%	17.3%
Loyer (révision, augmentation)	13.5%	14.2%	12.1%
Charges, entretien, réparations, travaux	12.2%	13.7%	13.8%
Exécution des obligations du bailleur	8.4%	9.6%	9.4%
Dépôt de garantie	9,3%	9%	9%
Impayé / Expulsion	7.1%	7.3%	7.8%
Rédaction du bail	7.7%	6.7%	7.4%
Non décence/Insalubrité	3.9%	3.5%	4%

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 (CDC) :

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 2012 que pour 17 litiges. Par la suite, seuls 5 dossiers ont été soumis à la commission, 12 demandes n'ayant pas été suivies d'effet.

Sur les 5 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), 4 ont concerné la restitution du dépôt de garantie, et 1 les réparations demandées par le locataire.

Le constat, outre le faible nombre de saisine, est que seule 1 conciliation a eu lieu. A regarder les données de plus près, si seul 1 dossier a trouvé une solution amiable, la non conciliation n'a eu lieu que dans un seul dossier. Pour les 3 autres, une des deux parties ne s'étant pas présentée, la conciliation n'a pas été possible.

La conciliation, évite le conflit judiciaire. C'est une voie que l'ADIL tente de privilégier, et qui sera inscrite dans le projet de loi de modernisation des relations locatives. C'est encore un dispositif méconnu, qui permet de privilégier le cadre amiable des rapports locatifs.

Les liens entre la commission du Tarn et l'ADIL sont étroits : un avis sur chaque dossier est demandé au préalable à l'ADIL, non sur l'équité ou l'opportunité de telle ou telle action, mais sur le cadre juridique des rapports locatifs. Ainsi, c'est en connaissance du contexte juridique que la conciliation peut s'effectuer.

Rencontre avec les conciliateurs de justice :

2012 a été l'occasion de tisser des liens entre l'ADIL et l'association des conciliateurs de justice. Lors de deux demi-journées, une présentation de l'ADIL, sur son rôle et ses missions a été faite. Des échanges fructueux sur les pratiques respectives ont eu lieu.

L'ADIL et 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.

La problématique de la démarche de prévention tend à associer au traitement de l'impayé tous les acteurs pouvant agir, sur tous les volets de la prévention :

- l'ADIL, par l'information des bailleurs et des locataires,
- les acteurs judiciaires (huissiers, avocats, magistrats),
- les travailleurs sociaux, notamment par l'expertise sociale,
- l'Etat et les bailleurs sociaux, dans le cadre des solutions de relogement par exemple,
- la CAF, la MSA, la commission de surendettement, sur le volet administratif,
- les collectivités locales, notamment le Fonds Solidarité Logement du Conseil Général,
- ...

Le traitement de l'impayé, pour éviter l'expulsion, doit être réalisé par le prisme de tous ces dispositifs. Malgré les efforts conjugués des acteurs locaux, les assignations devant le tribunal d'instance n'ont eu de cesse d'augmenter ces dernières années. Les données chiffrées ne doivent pas masquer les moyens mis en œuvre pour limiter les expulsions locatives. Pour la première fois depuis 2005, le nombre d'assignation n'a pas progressé, et est même en baisse de 6.4% par rapport en 2011, année record des assignations.

En revanche, et malgré la détente « ressentie » sur le marché locatif, les personnes en impayés restent davantage dans le bien loué, ceci étant attesté par une progression continue du nombre des commandements de quitter les lieux. Ces derniers ont en effet progressé de 8%, ce qui induit que moins de locataires ont trouvé une solution, soit de paiement, soit de relogement. En revanche, l'Etat a répondu favorablement à des demandes d'octroi de

L'ADIL et la prévention des expulsions

concours de la force publique, et les interventions définitives, qui au début du siècle étaient anecdotiques, ont peu progressé. Cela rejoint l'objectif de la DIHAL (Direction Interministérielle de l'Hébergement, de l'Accueil et du Logement), qui tendrait à mettre en avant des dispositifs pour maintenir les personnes de bonne foi dans les lieux, tout en sécurisant le bailleur. Ainsi, l'expérimentation dans le département des baux glissants, à laquelle l'ADIL a été associée pour le volet « sécurité juridique » répond à ces objectifs de prévention de l'expulsion.

L'ADIL, relais parfois méconnu sur la prévention des expulsions, a rencontré 168 locataires et 326 bailleurs sur cette problématique, afin d'en envisager tous les contours.

Sur les 400 personnes locataires ayant fait l'objet d'une décision de justice pour impayé de loyers en 2011 (dernières données du ministère de la justice), seules 35% se sont présentées devant le tribunal pour une instance qui a pris en moyenne un peu plus de 4 mois. Pour la même période, le « FSL maintien » a répondu favorablement à 102 demandes, et 458 enquêtes sociales ont été diligentées (dont 332 sur la phase judiciaire).

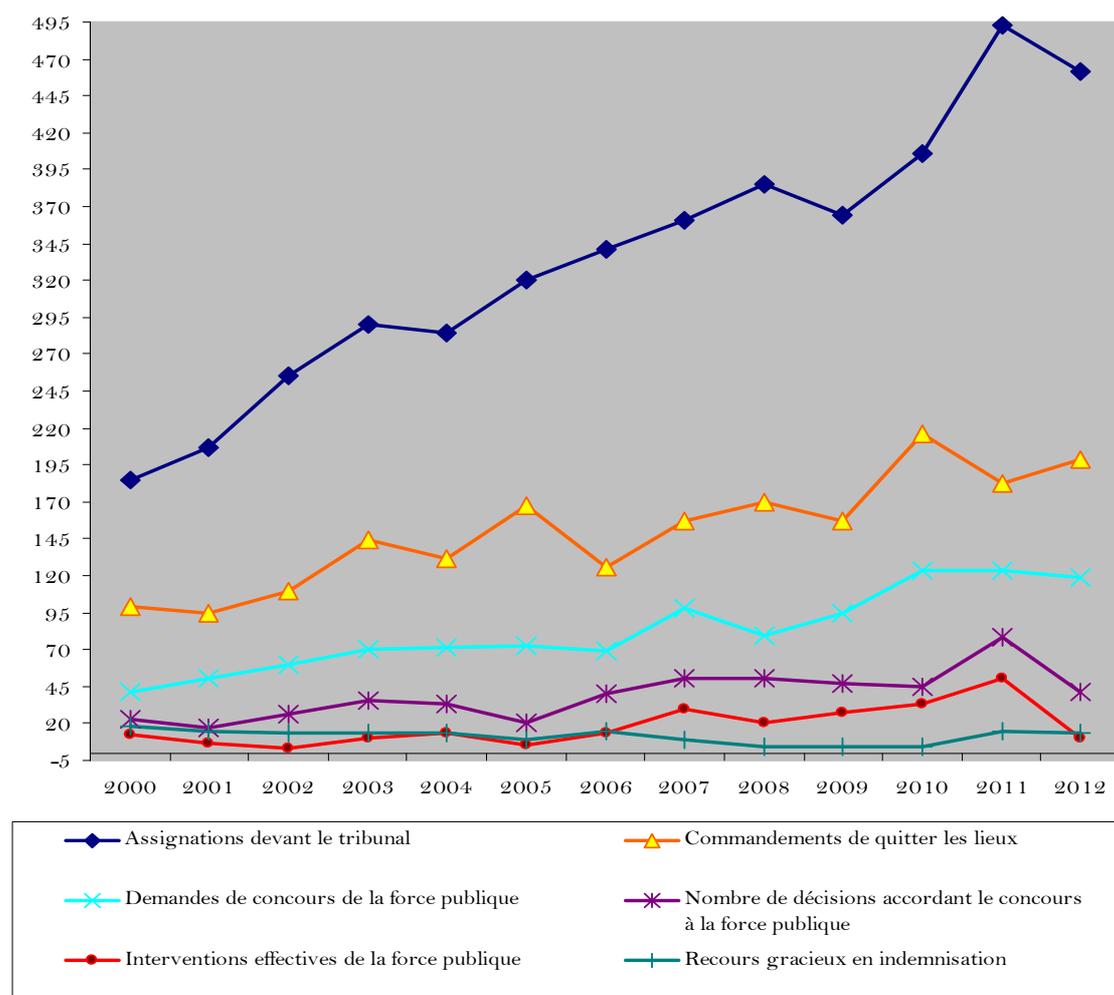
Au-delà de l'information sur l'impayé, l'ADIL informe également les protagonistes du bail lors de l'entrée dans les lieux : la sécurisation de la relation locative passe d'abord par les garanties recherchées en amont, en évitant, par la connaissance et l'application des dispositifs existants de sécurisation,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

	Bailleurs	Locataires
Locapass, GRL	29	33
Cautionnement	45	76

Cependant, le faible recours au dispositif GRL est déjà le constat de son inefficacité pratique quant à l'accès au logement.

L'ADIL et la prévention des expulsions

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Assignations devant le tribunal	185	207	255	290	284	320	341	361	385	364	406	493	462
Commandements de quitter les lieux	99	94	110	144	131	167	126	157	170	157	216	183	199
Demandes de concours de la force publique	41	50	60	70	71	72	69	98	79	94	124	123	119
Nombre de décisions accordant le concours à la force publique	23	17	26	36	33	20	40	50	50	47	45	78	41
Interventions effectives de la force publique	12	6	3	10	14	5	14	30	20	27	33	51	10
Recours gracieux en indemnisation	18	15	13	13	14	9	15	9	4	4	4	15	13



Source : Préfecture du Tarn

L'ADIL et l'habitat indigne

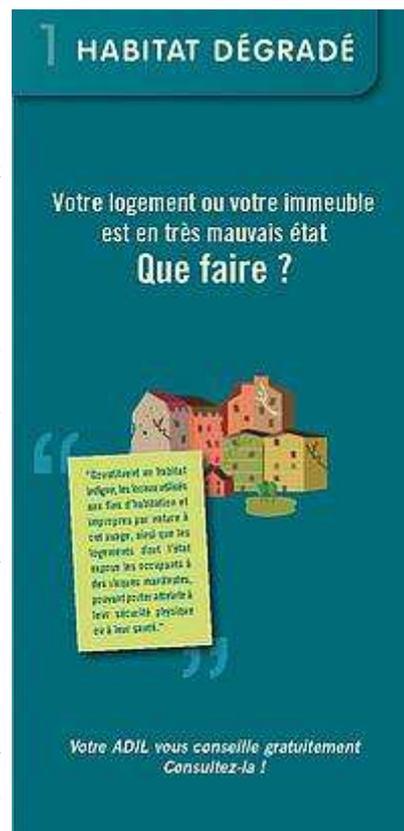
2012 a vu la mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), auquel l'ADIL a été associée. En effet, l'ADIL intervient sur ce thème à deux niveaux :

- tout d'abord, l'ADIL informe les particuliers sur la problématique de l'habitat dégradé. Qu'ils soient locataires, travailleurs sociaux, propriétaires occupants, l'ADIL conseille sur les procédures à suivre, et oriente vers le pôle départemental si nécessaire. Ainsi 266 consultants ont été accompagnés dans les méandres de la résolution des problèmes d'habitat indigne.
- Au-delà des rapports locatifs, l'habitat indigne touche des propriétaires occupants. Ce sont rarement eux qui consultent l'ADIL, la question va émaner d'un travailleur social, d'une collectivité locale. Tant dans le cadre de sa mission initiale d'information que sur l'expertise juridique, ces intervenants trouvent auprès de l'ADIL les outils pour mener à bien les procédures.

Ces deux axes privilégient le traitement transversal de la problématique de l'habitat indigne, qui trouve sa pleine expression dans les missions du pôle départemental.

Le réseau des ADIL a mis à disposition des particuliers et professionnels des dépliants sur l'habitat dégradé, qui sont utilisés comme document d'explication lors des entretiens en face à face.

A destination des collectivités locales compétentes sur la police sanitaire et les procédures de péril, l'ADIL a élaboré un « kit » péril. Afin de sensibiliser les maires, une présentation de l'habitat indigne a été mise en place avec l'ANAH et l'Association des Maires et des Elus du Tarn pour tenter d'expliquer les quelque 20 polices inhérentes à cette problématique.



L'ADIL et la convention EDF

Une convention partenariale a été signée avec EDF afin d'aider les particuliers en impayé d'énergie à trouver une solution. Sont orientées vers l'ADIL uniquement 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 plan 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.

En 2012, les juristes de l'ADIL ont reçu dans le cadre de cette convention 81 personnes. Ces personnes ont pu trouver des réponses à leurs questions juridiques ainsi qu'à leurs difficultés financières passagères. Il a été mis en place dans la plupart des cas un échéancier et ces personnes ont pu régler leur dette énergétique.

		Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Total
Origine du contact	Equipe solidarité					4	1	1						6
	Courrier	4	3	9	3	13	9	12	3	2	7	2		67
	Autre	1		3	1	2							1	8
Qualité consultant	Prop. bailleur													
	Propriétaire occupant	1		4	1	3	3	3	1		1			17
	Locataire	4	3	8	3	16	7	10	2	2	6	2	1	64
Thème	Impayé de factures	5	3	11	4	17	10	13	3	2	6	2	1	77
	Explication de facture			1										1
	Conseil MDE					1								1
	Autre					1					1			2
Nombre total de consultants		5	3	12	4	19	10	13	3	2	7	2	1	81

Montant moyen de la dette

	Locataire		Propriétaire occupant	
	Nbre	Montant	Nbre	Montant
Janvier	4	870	1	313 €
Février	3	417 €		
Mars	8	1 234.75 €	4	2 492 €
Avril	3	758 €	1	1 421 €
Mai	16	799.68 €	3	3 708 €
Juin	7	529 €	3	1 322.33 €
Juillet	10	919.50 €	3	642.30 €
Août	2	1 280.50 €	1	235 €
Septembre	2	637.50 €		
Octobre	6	715.30 €	1	169 €
Novembre	2	1 442 €		
décembre	1	184		
dette la + élevée		3 878 €		3 591 €
dette la - élevée		157 €		169 €

S'il est un thème d'actualité sur lequel les consultations de l'ADIL ont progressé, c'est celui de l'amélioration de l'habitat. Le levier législatif du « Grenelle » de l'environnement, les textes relatifs à la performance énergétique, la prise en compte de la précarité énergétique (plus de 10% des revenus d'un ménage nécessaires pour satisfaire les besoins énergétiques de base), ont placé l'ADIL au cœur de ces préoccupations.

L'amélioration jusqu'en 2010 était principalement liée au logement, elle est aujourd'hui axée d'abord sur les travaux visant la performance énergétique.

Financement de l'amélioration	:	360 demandes
Crédit d'impôt développement durable	:	89
Questions diverses sur ce thème	:	88
Contrat sur l'amélioration	:	20

Essentiellement à destination des propriétaires occupants, pour une information et une orientation, le champ des compétences de l'ADIL permet de répondre à tout l'environnement financier, juridique et fiscal sur cette thématique. L'orientation, du fait de la multiplicité des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) dans les EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), le Programme d'Intérêt Général (PIG) du Conseil Général, est nécessaire, car le public s'égarerait rapidement.

La participation active de l'ADIL au contrat local d'engagement, en tant que « guichet unique » du programme « Habiter Mieux », facilite tant la compréhension des dispositifs mis en place que le renvoi utile vers un opérateur à même d'assister le maître d'ouvrage.

L'ADIL et la thermographie

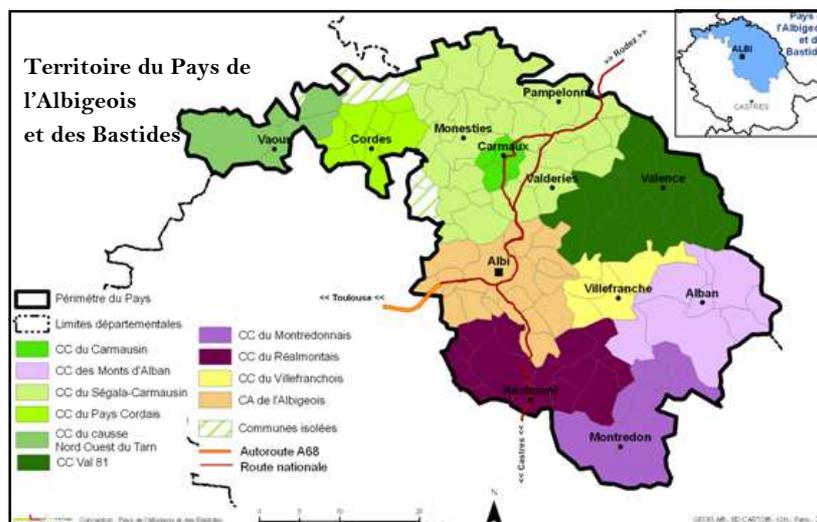


Les nuits de la thermographie

L'ADIL est intervenue en sa qualité d'expert logement aux permanences « thermographie » sur le territoire du Pays de l'Albigeois et des Bastides. L'ADIL a dispensé des conseils financiers quant aux

différentes aides qui peuvent être mobilisées pour l'amélioration du logement.

Ces permanences se sont déroulées en 2012 à Cordes et à Sainte Croix. 26 personnes ont été reçues. Le succès de ce partenariat (Pays Albigeois et Bastides, ADIL, EIE) a permis de développer cette action en 2013, à Moularès, Rosières, Montredon Labessonnié, Valdériès, Carmaux, Lombers, Trébas et Penne.



Type de conseils

	Pays de l'Albigeois et des Bastides	Dans le Tarn
Crédit d'impôt « développement durable »	36	287
Aides à l'amélioration de l'Habitat	13	60
	49 consultations	347 consultations

L'ADIL et l'accèsion à la propriété

Les données recueillies en 2012 sur les projets d'accèsion à la propriété sont trop faibles pour pouvoir être un indicateur fiable de tendance. Ce n'est qu'un reflet des projets d'accèsion pour une trentaine d'opérations. Les questions relatives au volet juridique de l'accèsion et au financement, en général, permettent d'avoir cependant une idée précise de l'accèsion.

La fin du prêt à taux zéro pour l'acquisition d'un logement ancien est certes un frein aux questions posées en la matière à l'ADIL. Cela ne permet plus, pour un projet dans l'ancien, de se poser les bonnes questions. Voir l'accèsion par le seul prisme du financement ne permet pas de sécuriser les projets. En effet, à l'heure où les taux d'intérêt sont bas, et les prêts aidés techniquement faciles à utiliser, l'accèsion à la propriété est en panne. Si les diagnostics financiers ou plans de financement effectués par l'ADIL facilitent la connaissance du « poids » logement dans le budget, les incertitudes sont davantage liées à la forme de l'accèsion (neuf, ancien, quel type de contrat...), aux montages complexes (acquisition-amélioration notamment), mais également aux incidences familiales d'une opération d'accèsion.

Le conseil en accèsion représente en 2012, 541 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 au passage à l'ADIL, mis en parallèle avec les données Prêt à taux zéro pour l'année 2012.

L'ADIL et l'accèsion à la propriété

2012	DIAG + PLAN	DIAGNOSTIC	PLAN	PTZ
NEUF	175 837 €	162 271 €	183 588 €	157 000 €
ACHAT	176 200 €	-	176 200 €	
ACHAT/AMÉLIORATION	138 400 €	140 210 €	136 792 €	
TRAVAUX	47 050 €	-	47 050 €	

Montant du moyen projet : 147 010 € 147 564 € 146 660 € 157 000 €

	2010	2011	2012
MONTANT MOYEN DU PROJET	143 500 €	133 400 €	147 010 €
REVENU MENSUEL MOYEN	2 350 €	1 900 €	2 739 €
REMBOURSEMENT MENSUEL	647 €	580 €	712 €
APPORT PERSONNEL MOYEN	25 500 €	30 200 €	20 974 €
% PROJET SANS APPORT PERSONNEL	22.6%	32.3 %	35%
DURÉE DU PRÊT PRINCIPAL	253 mois	257 mois	250 mois

Il y a eu en 2012, 665 opérations d'accèsion sociale à la propriété avec un prêt à taux zéro (contre 894 en 2011) concernant :

- l'achat d'un logement neuf (14 en 2012 contre 23 en 2011),
- la construction d'une maison (avec achat terrain) (503 contre 700),
- la construction d'une maison (hors achat terrain) (144 contre 171).

La pause en matière d'accèsion est bien présente sur ce segment de la primo-accession, dans la construction neuve notamment.

Le profil de l'accédant

Catégorie de ménage :	
Personne seule	19%
Famille monoparentale	19%
Couple sans enfant	36%
Couple avec 1 enfant	3%
Couple avec 2 enfants ou plus	23%

Nombre d'enfants : 1 enfant en moyenne	
Pas d'enfant	61%
1 enfant	13%
2 enfants	19%
3 enfants	7%

Age du chef de ménage :
37 ans en moyenne

Statut :	
Locataire	55%
Occupant à titre gratuit	29%
Propriétaire occupant	16%

Montant du loyer moyen : 575 €

Revenus :		
	Moyenne	Maximum
Madame	1 306 €	2 643 €
Monsieur	1 390 €	5 680 €
Ménage	1 678 €	4 415 €

Primo accédant : 87 %

Le projet

Type de projet :	
Acquisition/amélioration	3%
Ancien	48%
Neuf	42%
Travaux	7%

Coût moyen de l'opération :
147 010 €

Zone du projet	
Zone B2	58%
Zone C	42%

Surface habitable :		
Minimum	Moyenne	Maximum
50 m ²	112 m ²	220 m ²

Le prêt principal

Prêt principal :	
PAS	7%
PC	3%
Bancaire	90%

Taux du prêt principal :		
<i>Minimum</i>	<i>Moyenne</i>	<i>Maximum</i>
3%	3.92%	4.50%

Durée moyenne du prêt principal : 250 mois

Mensualité moyenne : 712 €

Montant moyen prêt principal : 91 825 €

Montant moyen de l'apport personnel :
20 974 €
65% des consultants ont un apport personnel

Durée moyenne du PTZ : 194 mois

Les autres opérations liées au financement du logement ont trait aux divers prêts et aides existants (3.9%), aux premières informations liées au financement d'un bien (14%) et pour 11% aux problématiques de réaménagement, ou renégociation de prêt (11%).

Sur le volet juridique, il convient de distinguer selon le type de projet :

⇒ **la construction d'une maison individuelle**

Le contrat le plus fréquemment utilisé reste le contrat de construction de maison individuelle, offrant les garanties les plus larges au maître d'ouvrage. Ce dernier l'a bien compris, et cette recherche de garantie, notamment par le biais de l'assurance dommages-ouvrage est une question fréquente en matière d'accèsion.

Tant le contrat d'entreprise que le contrat de maîtrise d'oeuvre ont moins intéressé les consultants de l'ADIL.

Ces derniers sont vigilants sur :

- les modalités de rétraction ou de résiliation, et bien entendu la réception des travaux et l'exécution du contrat.
- 12% consultent l'ADIL très en amont, avant la signature du contrat.
- Le champ « préventif » de l'ADIL tend à se réduire, d'où la nécessité d'un relais sur ce thème par les partenaires.

⇒ **L'acquisition dans l'ancien**

Seules 106 consultations ont été données en la matière, et pour près de la moitié sur la signature de l'avant-contrat. Tout comme pour le neuf, les questions liées à la rétractation, la résiliation et les garanties sont les plus fréquentes.

Les résolutions

Les résolutions de l'assemblée générale du 11 juin 2013

L'assemblée générale de l'ADIL du Tarn, réunie le 11 juin 2013, 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 11 juin 2012.

RÉSOLUTION N° 2 :

Suite à la 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 2012.

RÉSOLUTION N° 3 :

Présentation du rapport d'activité pour 2012, 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 :

- CAF du Tarn
- FNB
- UNPI des Pays Albigeois

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.