

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2013

ADIL du Tarn



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

Assemblée générale

du 23 juin 2014

Rapport moral du président	5
Rapport financier	9
Rapport du commissaire aux comptes	23
Rapport spécial du commissaire aux comptes	25
Rapport d'activité	27
1^{ère} partie : L'ADIL : une mission d'intérêt général	29
L'ADIL du Tarn, maillon d'un réseau national	31
L'ADIL, au service de tous	32
L'ADIL et l'actualité réglementaire et législative en 2013	35
2^{ème} partie : Présentation et fonctionnement de l'ADIL du Tarn	41
L'ADIL et ses outils	43
L'ADIL du Tarn et son fonctionnement	45
L'ADIL du Tarn : un service de proximité	49
L'ADIL prestataire de formations	50
L'ADIL et ses partenaires	51
L'ADIL et la communication	53
L'ADIL sur la toile : adiltarn.org	55
L'ADIL dans la presse	56
L'ADIL et Jeu M'loge	57
L'ADIL et les salons	59
3^{ème} partie : Principaux domaines d'intervention	61
Le conseil au particulier, cœur du métier de l'ADIL	63
Qui utilise l'ADIL ?	70
L'ADIL : un rôle renforcé de prévention et d'orientation	70
Les thèmes abordés	71
L'ADIL et les rapports locatifs	72
L'ADIL et la conciliation	73
L'ADIL et la prévention des expulsions	74
Vers une amélioration de la prévention ?	75
Evolution des expulsions depuis 2006	76
L'ADIL et l'habitat indigne	77
L'ADIL et la convention EDF	79
L'ADIL et l'amélioration de l'habitat	81
L'ADIL, l'amélioration de l'habitat et « J'éco-rénove »	83
L'ADIL et la thermographie	86
L'ADIL et l'accession à la propriété	89
Les résolutions	93



Au contact des usagers, comme de l'ensemble des intervenants impliqués dans les politiques de l'habitat, l'ADIL du Tarn met sa dimension partenariale au service du logement. Le développement de notre structure contribue à atteindre les objectifs qui nous sont assignés, au premier rang desquels l'information des différents publics sur l'ensemble de notre territoire. La diffusion de cette information, corroborée par les données locales et les intervenants de terrain, a une utilité préventive reconnue, notamment parce qu'elle permet d'éviter les conflits et écueils dus aux décisions mal préparées, et aux risques mal évalués. Ainsi, près de 8 000 consultations, hors connexions au site internet de l'ADIL du Tarn, ont permis de répondre à une problématique logement en 2013.

2013 est l'année de deux orientations importantes :

- la réussite du jeu partenarial sur les rapports locatifs « Jeu M'Loge », outil utilisé dans l'animation d'ateliers collectifs, de réunions. Le but assigné est bien, par un moyen ludique, de transmettre une information précise, mais surtout d'apprendre à se poser les bonnes questions.
- La reconnaissance de la compétence de l'ADIL, et le caractère très concret de ses interventions passent également par les nouvelles missions confiées par nos partenaires. Le rôle de « Point rénovation info service » (PRIS) reconnu par l'Etat à l'ADIL pour l'information sur l'amélioration de l'habitat a entraîné la modification du paysage de nos actions, et l'ADIL a su s'adapter, en développant des outils nouveaux (fiches navettes, information pour les artisans, etc...), en s'appuyant encore davantage sur le partenariat local.

La technicité accrue de la réglementation, la multiplication des informations entraînent ipso facto une évolution notable du métier de l'ADIL. La diffusion de la donnée brute, et adaptée localement, fait globalement l'objet de communication grand public via les brochures, mais surtout via le site internet de l'ADIL. Avec plus de 10 000 connexions, et plus de trois minutes en moyenne de consultation, cet outil nécessite une mise à jour constante. Par ailleurs, les informations demandées à l'ADIL, du fait d'un accès généralisé à ces données, sont de plus en plus techniques et pointues. Il faut également trier le grain de l'ivraie...

La diversification de l'action de l'ADIL impose plus que jamais le renforcement et la consolidation de ses compétences. Agir pour les particuliers, dans le sens du partenariat et de la complémentarité avec les autres acteurs, est au cœur des principes de l'ADIL, que ce soit avec

l'Etat, les collectivités locales, les bailleurs sociaux, la CAF, la MSA, les autres professionnels du logement ou les associations d'usager.

Pour l'année 2014, les chantiers s'annoncent particulièrement importants avec la mise en œuvre de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) qui modifie de nombreux domaines du logement, notamment les rapports locatifs et la copropriété. L'ADIL veillera ainsi à informer sur les changements induits par ce texte (et bien d'autres), avec la même réactivité et le même souci de qualité.

Cependant, dans un contexte économique contraint et incertain du fait de la réforme territoriale engagée, le soutien des partenaires de l'ADIL du Tarn suffira-t-il à pérenniser le service de qualité actuel ?

Certes, il convient de remercier l'ensemble des structures, organismes, collectivités locales, qui en accordant leur confiance à l'ADIL, permettent de maintenir le dynamisme de l'agence.

Mais à l'heure du bilan 2013, le paradoxe s'instaure : l'ADIL est plébiscitée, reconnue, fait partie du paysage du logement dans le Tarn, et n'a cependant aucune visibilité sur son financement à venir.

Sans afficher de pessimisme, il conviendra donc à l'avenir d'œuvrer au maintien d'un service reconnu par tous comme essentiel, avec à la clé les financements nécessaires pour poursuivre l'activité de l'Agence.

Jean ROGER
Président



Bilan association

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2013 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2012 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net		
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement						
Frais de recherche et développement						
Concessions, brevets, droits similaires	4 840	2 620	2 219		2 219	
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions	71 000	35 865	35 135	38 685	- 3 550	
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	89 242	54 294	34 947	28 840	6 107	
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)	165 081	92 780	72 302	67 525	4 777	
Stocks en cours						
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens et services				1 794	- 1 794	
Produits intermédiaires et finis	4 003		4 003		4 003	
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	10 375		10 375	24 646	- 14 271	
Valeurs mobilières de placement	141 928		141 928	141 928		
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	59 630		59 630	90 167	- 30 537	
Charges constatées d'avance	2 430		2 430	1 735	695	
TOTAL (II)	218 366		218 366	260 270	- 41 904	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des emprunts (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF	383 448	92 780	290 668	327 795	- 37 127	

Bilan association(suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2013 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2012 (12 mois)	Variation
Fonds associatifs et réserves			
Fonds propres			
. Fonds associatifs sans droit de reprise	196 886	222 741	- 25 855
. Ecarts de réévaluation			
. Réserves			
. Report à nouveau			
. Résultat de l'exercice	-24 803	-25 855	1 052
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)	172 083	196 886	- 24 803
Provisions pour risques et charges	43 135	51 685	- 8 550
TOTAL (II)	43 135	51 685	- 8 550
Fonds dédiés			
. Sur subventions de fonctionnement			
. Sur autres ressources			
TOTAL (III)			
Dettes			
Emprunts et dettes assimilées	17 971	21 376	- 3 405
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés	4 690	7 987	- 3 297
Autres	52 751	49 861	2 890
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	38		38
TOTAL (IV)	75 450	79 224	- 3 774
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF	290 668	327 795	- 37 127
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 31/12/2013 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2012 (12 mois)		Variation	%
	France	Exportations	Total	Total			
Produits d'exploitation							
Ventes de marchandises							
Production vendue biens	9 947		9 947		9 947		N/S
Production vendue services							
Montants nets produits d'expl.	9 947		9 947		9 947		N/S
Autres produits d'exploitation							
Production stockée			2 209	1 794	415		23,13
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation			244 294	233 704	10 590		4,53
Cotisations							
Autres produits			1		1		N/S
Reprise de provisions			8 550	8 550			0,00
Transfert de charges			4 343		4 343		N/S
Sous-total des autres produits d'exploitation			259 397	244 048	15 349		6,29
Total des produits d'exploitation (I)			269 345	244 048	25 297		10,37
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			337	1 025	- 688		-67,12
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges							
Différences positives de change							
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement							
Total des produits financiers (III)			337	1 025	- 688		-67,12
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)			269 681	245 073	24 608		10,04
(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs							
SOLDE DEBITEUR = DEFICIT			-24 803	-25 855	1 052		4,07
TOTAL GENERAL			294 485	270 928	23 557		8,69

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2013 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2012 (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	21 585	6 558	15 027	229,14
Services extérieurs	14 136	17 596	- 3 460	-19,66
Autres services extérieurs	21 863	16 859	5 004	29,68
Impôts, taxes et versements assimilés	11 611	10 815	796	7,36
Salaires et traitements	150 229	146 197	4 032	2,76
Charges sociales	60 735	60 360	375	0,62
Autres charges de personnels				
Subventions accordées par l'association				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
. Sur immobilisations : dotation aux amortissements	12 374	11 391	983	8,63
. Sur immobilisations : dotation aux dépréciations				
. Sur actif circulant : dotation aux dépréciations				
. Pour risques et charges : dotation aux provisions				
Autres charges				
Total des charges d'exploitation (I)	292 532	269 776	22 756	8,44
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	853	996	- 143	-14,36
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
Total des charges financières (III)	853	996	- 143	-14,36
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion	1 100	156	944	605,13
Sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions				
Total des charges exceptionnelles (IV)	1 100	156	944	605,13
Participation des salariés aux résultats (V)				
Impôts sur les sociétés (VI)				
TOTAL DES CHARGES (I + II + III + IV + V + VI)	294 485	270 928	23 557	8,69
(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées				
SOLDE CREDITEUR = EXCEDENT				
TOTAL GENERAL	294 485	270 928	23 557	8,69
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				

ADIL 81

3, boulevard Lacombe 81000 ALBI

	Exercice clos le 31/12/2013 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2012 (12 mois)	Variation	%
Personnel bénévole				
Total				

Soldes intermédiaires de gestion

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2013 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2012 (12 mois)	Variation	%
Ventes de marchandises				
- Coût direct d'achat				
+/- Variation du stock de marchandises				
Marge commerciale (I)				
Taux de marge commerciale	%	%		
+ Production vendue	9 947		9 947	N/S
+ Production stockée	2 209	1 794	415	23,13
+ Production immobilisée				
Production de l'exercice	12 156	1 794	10 362	577,59
- Matières premières et approvisionnements consommés				
- Sous-traitance directe	18 339	3 294	15 045	456,74
Marge brute sur production (II)	-6 182	-1 500	- 4 682	312,13
Taux de marge brute sur production	-50,86 %	-83,61 %		
Marge brute globale (I + II)	-6 182	-1 500	- 4 682	312,13
Taux de marge brute globale	-50,86 %	-83,61 %		
- Services extérieurs et autres charges externes	34 902	37 719	- 2 817	-7,47
Valeur ajoutée produite	-41 084	-39 219	- 1 865	4,76
Valeur ajoutée / chiffre d'affaires	-337,96 %	-2186,13 %		
+ Subventions d'exploitation	244 294	233 704	10 590	4,53
- Impôts, taxes et versements assimilés	11 611	10 815	796	7,36
- Salaires et traitements	150 229	146 197	4 032	2,76
- Charges sociales	60 735	60 360	375	0,62
Excédent brut d'exploitation	-19 364	-22 887	3 523	15,39
Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	-159,29 %	-1275,78 %		
+ Reprise sur amortissements et provisions	8 550	8 550		0,00
- Dotations aux amortissements sur immobilisations	12 374	11 391	983	8,63
- Dotations aux provisions sur immobilisations				
- Dotations aux provisions sur actif circulant				
- Dotations aux provisions pour risques et charges				
+ Autres produits de gestion courante	1		1	N/S
- Autres charges de gestion courante				
+ Transfert de charges d'exploitation				
Résultat d'exploitation (hors charges et produits financiers)	-23 187	-25 728	2 541	9,88
Résultat d'exploitation / chiffre d'affaires	-190,74 %	-1434,13 %		
+ Bénéfice attribué (quote part sur opérations en commun)				
- Perte supportée (quote part sur opérations en commun)				
+ Produits financiers de participations				
+ Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+ Autres intérêts et produits assimilés	337	1 025	- 688	-67,12
+ Reprises sur provisions financières				
+ Différences positives de change				
+ Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
- Dotations financières aux amortissements et provisions				
- Intérêts et charges assimilés	853	996	- 143	-14,36
- Différences négatives de change				
- Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
Résultat courant avant impôts	-23 703	-25 699	1 996	7,77
Résultat courant / chiffre d'affaires	-194,99 %	-1432,47 %		

	Exercice clos le 31/12/2013 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2012 (12 mois)	Variation	%
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
+ Produits exceptionnels sur opérations en capital				
+ Reprises sur provisions & transferts de charges except°.				
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 100	156	944	605,13
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Résultat exceptionnel	-1 100	-156	- 944	605,13
- Participation des salariés aux résultats				
- Impôts sur les bénéfices				
Résultat net Comptable	-24 803	-25 855	1 052	4,07
Résultat net / chiffre d'affaires	-204,04 %	-1441,17 %		

Annexes

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2013 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2012 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 290 667,93 E.

Le résultat net comptable est une perte de 24 803,35 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 19/05/2014 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.
- Stocks de produits : ils sont valorisés au coût de revient, à l'exception des frais de commercialisation.

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 = 165 081 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 500	2 340		4 840
Immobilisations corporelles	145 431	14 811		160 242
Immobilisations financières				
TOTAL	147 931	17 151		165 081

Amortissements et provisions d'actif = 92 780 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 500	120		2 620
Immobilisations corporelles	77 906	12 254		90 159
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	80 406	12 374		92 780

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Site internet - logiciels	3 340	2 600	740	de 3 à 5 ans
Site internet jeu	1 500	21	1 479	3 ans
Constructions	71 000	35 865	35 135	20 ans
Aai divers	54 423	28 757	25 667	de 5 à 10 ans
Matériel de transports	5 315	2 047	3 268	3 ans
Mat.de bureau et informat	29 503	23 490	6 013	de 1 à 5 ans
TOTAL	165 081	92 780	72 302	

Etat des créances = 12 805 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	12 805	12 805	
TOTAL	12 805	12 805	

Produits à recevoir par postes du bilan = 10 375 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	10 375
Disponibilités	
TOTAL	10 375

Charges constatées d'avance = 2 430 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

Provisions = 43 135 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées Provisions pour risques &	51 685		8 550		43 135
TOTAL	51 685		8 550		43 135

Etat des dettes = 75 450 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	17 971	3 857	14 114	
Dettes financières diverses				
Fournisseurs	4 690	4 690		
Dettes fiscales & sociales	52 751	52 751		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	38	38		
TOTAL	75 450	61 336	14 114	

Charges à payer par postes du bilan = 18 243 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	1 111
Dettes fiscales & sociales	17 132
Autres dettes	
TOTAL	18 243

Annexes (suite)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires = 9 947 E

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Ventes de produits finis	9 947	100,00 %
TOTAL	9 947	100,00 %

Annexes (suite)

AUTRES INFORMATIONS

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	1	
Agents de maîtrise & techniciens		
Employés	4	
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	5	0

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 = 10 375 E

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Direcs produits a recevoir(468700)	10 375
TOTAL	10 375

Charges constatées d'avance = 2 430 E

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constat. d'avance(486000)	2 430
TOTAL	2 430

Charges à payer = 18 243 E

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fourn. fact.non parvenues(408100)	1 111
TOTAL	1 111

Dettes fiscales et sociales	Montant
Dettes provisio.pour cong(428200)	10 844
Charg.soc./conges a payer(438200)	5 461
Autr.charg.sociales a pay(438600)	827
TOTAL	17 132

Produits constatés d'avance = 38 E

Produits constatés d'avance	Montant
Produits constat.d'avance(487000)	38
TOTAL	38

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 2013

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 treize 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 6 Juin 2014

Le Commissaire aux Comptes

Didier DELCROS

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

A D I L 81

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

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

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux Adhérents,

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ORGANE DELIBERANT

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

Fait à Albi, le 6 Juin 2014

Le Commissaire aux Comptes
Didier DELCROS

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



1ère partie

Une mission d'intérêt général : conseiller - informer

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.

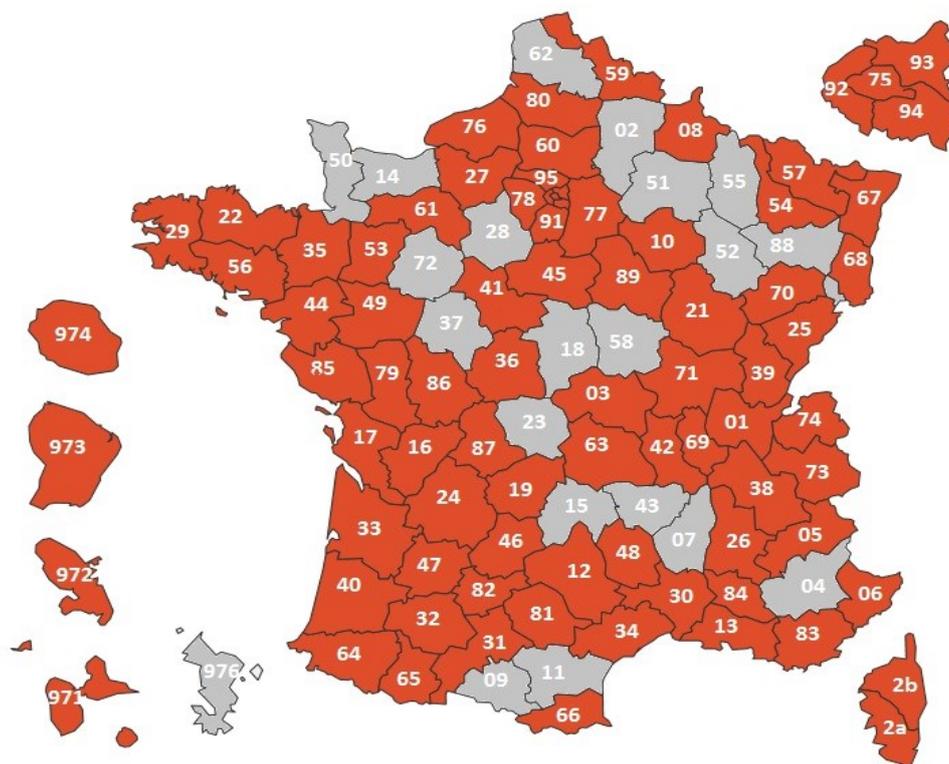
L'ADIL du Tarn, maillon d'un réseau national

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.

Réseau ANIL / ADIL



■ Pas encore d'ADIL dans le département

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. Son statut est celui d'une association de droit privé, qui possède ses propres organes de décisions. Elle est membre d'un réseau national, le réseau des ADIL, agréée et conventionnée par le Ministère en charge du logement. Le soutien du réseau, notamment par la formation et la diffusion d'outils, est un élément fort de notre structure.

La place de premier plan qu'occupe aujourd'hui le logement dans les préoccupations et la charge financière qu'il représente pour les ménages ont favorisé l'extension du réseau. La multiplication des textes et la complexité accrue de la réglementation nécessitent un « décryptage » auquel s'attache l'ADIL.

Sans être une fédération, les ADIL ont une démarche commune : 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. Elle offre également à tous la possibilité d'avoir facilement accès à la connaissance du cadre juridique mis en place, souvent dans un but de protection, protection ignorée fréquemment par celui à qui elle est destinée.

... 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.

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 compétents.

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

... 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, sur les assurances, sur les responsabilités...

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

... POUR « METTRE À PORTÉE » LA FISCALITÉ NOTAMMENT DES REVENUS FONCIERS

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 décisions, elle est un relais pour la diffusion de l'information. En un mot, elle rend lisible les dispositifs mis en place et permet de les mettre en corrélation avec le marché locatif local.

... 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. 2013 est l'année du « PRIS » (point rénovation info service). L'ADIL informe sur les opportunités nouvelles par un conseil de qualité identique et gratuit pour tous.

Par son implication dans les dispositifs locaux, elle oriente efficacement les particuliers vers les opérateurs ou les organismes œuvrant dans ce domaine. L'ADIL permet ainsi de mobiliser les aides existantes et de faciliter la prise de décision des particuliers quant à l'amélioration de leur logement.

... 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 plaque 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 forme de revues, 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 pratique professionnelle.

FINANCEMENT

- ⇒ Allocation logement
 - Revalorisation (décret et arrêté du 14.1.13)
 - Financement de la sécurité sociale pour 2014 : aides au logement (loi du 23.12.13)
 - Calcul de l'APL (arrêtés du 23.12.13)
- ⇒ Action logement
 - Participation à l'effort de construction des entreprises (PEEC) agricole : alignement sur le régime de droit commun (décret du 5.2.13)
 - PEEC : Modifications du décret «Enveloppes» du 12.3.12 (décret du 27.8.13)
 - Recommandations de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL) : Prêts "Action dans les territoires spécifiques" (recommandation du 25.6.13) / Financement de logements locatifs à personnes morales dans le cadre de la colocation pour le logement des jeunes (recommandation du 25.6.13) / Financement des structures collectives (recommandation du 25.6.13) / Prêts pour la construction ou l'acquisition suivie ou non d'amélioration de logements locatifs intermédiaire (recommandation du 18.9.13)
 - Participation des employeurs à l'effort de construction / publication du décret Emplois (décret du 4.12.13)
- ⇒ Anah
 - Orientations pour la programmation 2013 des actions et des crédits de l'Anah - DOM et métropole (circulaires du 1.3.13)
 - Plafonds de ressources des propriétaires occupants au 1.6.13 (arrêté du 25.5.13)
 - Programme "Habiter mieux" (instruction du 4.6.13)
 - Avenant à la convention du 14.7.10 entre l'État et l'Anah relative au programme d'investissements d'avenir (convention du 26.6.13)
 - Habiter mieux : modalités de production des CEE (instruction Anah du 19.12.13)
- ⇒ PTZ+
 - Recentrage du PTZ sur les ménages les plus modestes (loi de finances rectificative pour 2012 : art 16)
 - Conditions d'attribution et caractéristiques financières du PTZ "version 2013" (décret et arrêté du 29.12.12)
 - PTZ + : offres de prêt émises en 2014 : modalités et conditions d'attribution inchangées / étude d'impact (décret du 27.12.13)
 - PTZ+ : délai d'achèvement prolongé dans certaines situations (arrêté du 27.12.13)
- ⇒ Accession sociale en zone ANRU : Plafonds de ressources et prix de vente 2013 (BOFIP du 29.5.13)
- ⇒ FART- règlement des aides (décret du 10.7.13)
- ⇒ Loi de séparation et de régulation des activités bancaires (loi du 26.7.13)

L'ADIL et l'actualité réglementaire et législative en 2013

- ⇒ Baisse du taux du Livret A à compter du 1.8.13 (arrêté du 29.7.13)
- ⇒ PLS, PLI, PSLA / enveloppes et taux pour 2013 (documents DGALN du 1.8.13)
- ⇒ Rénovation thermique des logements privés : prime exceptionnelle de 1 350 €
 - Convention entre l'État et l'ASP mise en place dans le cadre des investissements d'avenir (convention du 19.8.13)
 - Décret du 17.9.13

FISCALITÉ

- ⇒ Taxe de stationnement (arrêté du 31.12.12)
- ⇒ Dispositif Girardin : actualisation des plafonds investissements 2013 (BOFIP du 7.2.13)
- ⇒ Plafonds des loyers et de ressources - dispositifs fiscaux (BOFIP du 20.2.13)
- ⇒ Taxe sur les plus-values immobilières
 - Formulaire de déclaration des plus-values immobilières (BOFIP du 1.3.13)
 - Taxe sur les plus-values immobilières élevées hors cession de terrains à bâtir et cession de résidences principales (BOFIP du 6.8.13)
 - Nouveau régime des plus-values de cession de biens immobiliers à compter du 1.9.13 (BOFIP du 2.8.13)
- ⇒ Censi-boulevard : prorogation jusqu'au 31.12.16 (BOFIP du 5.3.13)
- ⇒ Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes (BOFIP du 13.3.13)
- ⇒ Fin du Scellier et mesures transitoires (BOFIP du 15.3.13)
- ⇒ TVA : facturation par voie électronique (décret et arrêté du 25.4.13)
- ⇒ Taxe sur les logements vacants (décret du 10.5.13)
- ⇒ Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière sur les mutations : taux d'abattements et exonérations applicables à compter du 1.6.13 (note de la DGFIP)
- ⇒ Code général des impôts et Code des douanes — codification (décret du 3.6.13)
- ⇒ Dispositif d'investissement locatif (" Duflot ")
 - Réduction des plafonds des loyers et agrément en zone B2 (décret du 19.6.13 et circulaire du 26.6.13)
 - Impôt sur le revenu : Investissements locatifs intermédiaire " Duflot " (BOFIP du 30.7.13)
 - Nouvelles précisions sur les modalités d'application (BOFIP du 8.10.13)
 - Dispositif "Duflot" : obligations déclaratives des contribuables (décret du 29.12.13)
- ⇒ Régime fiscal des locations meublées (BOFIP du 21.6.13)
- ⇒ Revenus fonciers - précisions sur l'abaissement du plafonnement global des niches fiscales (BOFIP du 4.7.13)
- ⇒ Revenus fonciers - réduction d'impôt " Malraux " : modalités d'application (BOFIP du 5.7.13)

L'ADIL et l'actualité réglementaire et législative en 2013

- ⇒ Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes : travaux prescrits par un PPRT (loi du 16.7.13)
- ⇒ Modalités des demandes de remboursement d'impôts inclus auprès de l'administration (décret du 18.7.13)
- ⇒ Loi de finances rectificative pour 2013 (loi du 30.12.13)
- ⇒ Renforcement des caractéristiques techniques de certains équipements au CIDD (arrêté du 29.12.13)

LOCATION

- ⇒ Conventionnement APL : loyers et redevances maximums pour les conventions conclues en 2013 (circulaire DGALN du 24.1.13)
- ⇒ Liste des titres de séjour exigés pour l'attribution d'un logement appartenant à un organisme HLM (arrêté du 1.2.13)
- ⇒ Statistiques sur le Supplément de loyer solidarité (arrêté du 11.2.13)
- ⇒ Taux de l'intérêt légal : 0,04 % (décret du 27.2.13)
- ⇒ Clauses abusives dans les contrats de location de logements meublés (recommandation du 6.6.13)
- ⇒ Nouveau formulaire de demande de logement locatif social (arrêté du 24.7.13)
- ⇒ Encadrement des loyers (décret du 30.7.13)
- ⇒ Création d'un traitement automatisé de données " PATRIM " sur les valeurs locatives des biens immobiliers (décret du 2.8.10 et arrêté du 13.10.13)
- ⇒ Loi de 48 : revalorisation des loyers (décret du 26.9.13)
- ⇒ Demande de logement social : création du système de traitement "numéro unique" (arrêté du 15.11.13)
- ⇒ Nouvel arrêté sur les plafonds de ressource en HLM (arrêté du 23.12.13)

CONTRATS

- ⇒ Paiements effectués ou reçus par un notaire pour le compte des parties à un acte reçu en la forme authentique et donnant lieu à publicité foncière (décret du 20.3.13)
- ⇒ Création d'un service d'évaluation électronique de la valeur vénale des biens immobilier (décret du 2.8.13)
- ⇒ Transmission par les notaires de données portant sur les mutations d'immeuble (décret du 3.9.13)
- ⇒ Exemption d'obligation déclarative à la CNIL des fichiers fonciers du cadastre (BOFIP du 20.9.13)
- ⇒ VEFA : suppression de la garantie intrinsèque à compter du 1.1.15 (ordonnance du 3.10.13)

COPROPRIÉTÉ

- ⇒ Audit énergétique (arrêté du 28.2.13)
- ⇒ Emprunt collectif (décret du 11.3.13)
- ⇒ Rénovation énergétique en copropriété : l'éco-prêt à taux zéro (décret et arrêté du 27.12.13)



L'ADIL et l'actualité réglementaire et législative en 2013

DÉMUNIS, PERSONNES DÉFAVORISÉES ET LOGEMENT INDIGNE

- ⇒ Hébergement des étrangers en situation irrégulière (loi du 31.12.12)
- ⇒ Suites de la Conférence nationale contre la pauvreté (circulaire du 4.1.13)
- ⇒ Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (loi du 18.1.13 et décrets du 15.4.13, du 24.7.13, du 18.10.13 et circulaire du 2.4.13)
- ⇒ DALO :
 - Bilan des recours DALO et des commissions (avis du 24.1.13)
 - Condition de permanence de résidence pour les étrangers (arrêté du 22.1.13)
 - Modalités de gestion du FNAVDL (Fonds National pour l'Accompagnement Vers et Dans le Logement) (décret du 25.9.13)
- ⇒ Centre d'accueil des demandeurs d'asile (décret du 31.1.13)
- ⇒ Liste des titres de séjour exigés pour l'attribution d'un logement appartenant à un organisme HLM (arrêté du 1.2.13)
- ⇒ RSA
 - Revalorisation du RSA (décret du 30.8.13)
- ⇒ Tarifs réglementés EDF suite à l'annulation d'arrêtés (arrêté du 15.3.13)
- ⇒ Hébergement des femmes victimes de violence (circulaire du 12.4.13)
- ⇒ AGLS (aide à la gestion locative sociale) - résidences sociales (circulaire du 30.5.13)
- ⇒ Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale (circulaire du 7.6.13)
- ⇒ CMU-C : conditions d'attribution / relèvement du plafond (décret du 17.6.13)
- ⇒ Loi Letchimy - modalités d'application (circulaire du 23.6.13)
- ⇒ FNAVDL - crédits 2013 (circulaire du 25.6.13)
- ⇒ Modalités de renouvellement des titres de séjour (circulaire du 25.6.13)
- ⇒ Allocation Adulte handicapé (décret du 17.9.13)
- ⇒ Guide national de prévention et de gestion des impacts sanitaires et sociaux liés aux vagues de froid 2013-2014 (instruction du 26.9.13)
- ⇒ Garantie Jeunes (décret du 1.10.13 et arrêté du 1.10.13)
- ⇒ Modalités de gestion du FNAVDL (décret du 25.9.13)
- ⇒ Extension à de nouveaux bénéficiaires des tarifs sociaux de l'électricité et du gaz naturel (décret du 15.11.13)
- ⇒ Vente par les organismes HLM de logements destinés au dispositif Duflot (décret du 18.11.13)
- ⇒ Surendettement et allocations de logement (décret du 17.12.13)

QUALITÉ DE L'HABITAT ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- ⇒ Certificats d'économies d'énergie
 - Information et formation (arrêté du 26.12.12)
 - Ménages défavorisés (arrêté du 26.12.12)
- ⇒ Détecteurs de fumée (DAAF) (arrêté du 5.2.13)



- ⇒ Plan de prévention - des risques technologiques (circulaire du 11.4.13)
- ⇒ Transition énergétique tarification de l'eau / éolien (loi du 15.4.13)
- ⇒ Amiante
 - Travaux de démolition : modalités de réalisation et contenu du rapport de repérage (arrêté du 26.6.13)
 - Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux (arrêté du 26.6.13)
 - Chantier de désamiantage (arrêté du 8.4.13)
- ⇒ Méthode de calcul Th-B-C-E (arrêtés du 16.4.13 et du 30.4.13)
- ⇒ Diagnostic de performance énergétique - Contenu en CO2 des réseaux de chaleur et de froid (arrêté du 11.7.13)
- ⇒ Territorialisation du plan de rénovation énergétique de l'habitat (circulaire du 22.7.13)
- ⇒ Ascenseurs
 - Travaux de modernisation des ascenseurs : report de la date d'échéance au 1.7.14 (décret du 23.7.13)
 - Mise à jour des arrêtés " Ascenseurs' suite au décret du 23.7.13 (arrêté du 20.8.13)
- ⇒ Isolation phonique des bâtiments : adaptation et simplification des règles (arrêté du 23.7.13)
- ⇒ Rénovation thermique des logements privés : prime exceptionnelle de 1 350 € (décret du 17.9.13)
- ⇒ Extension de l'obligation de réaliser une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments neufs (décret du 30.10.13)
- ⇒ CEE : actualisation des opérations standardisées (arrêté 24.10.13)

URBANISME

- ⇒ Clarification et simplification : élaboration, modification et révision des documents d'urbanisme (décret du 14.2.13)
- ⇒ Code de l'urbanisme : modification de la partie réglementaire (suppression de la taxe locale d'équipement) (arrêté du 25.3.13)
- ⇒ Logement social : modalités des cessions de terrains de l'État (décret du 15.4.13)
- ⇒ Expropriation (loi du 28.5.13)
- ⇒ Taxe d'aménagement et versement pour sous densité (circulaire du 18.6.13)
- ⇒ Zone de revitalisation rurale
 - Relèvement des seuils de densité (décret du 26.6.13)
 - Liste des communes (arrêtés du 10.7.13 et du 21.7.13)
- ⇒ Réduction des délais de traitement des recours contentieux et lutte contre les recours malveillants (ordonnance du 18.7.13)
- ⇒ Participation du public à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement (ordonnance du 5.8.13)
- ⇒ Compétence en premier et dernier ressort des tribunaux administratifs et faculté pour le juge de fixer une date limite de dépôt des moyens nouveaux (décret du 1.10.13)

L'ADIL et l'actualité réglementaire et législative en 2013

- ⇒ Faciliter les projets de construction en zones tendues : modalités d'instruction des demandes de dérogation (décret et ordonnance du 3.10.13)
- ⇒ Création d'une procédure intégrée pour le logement (ordonnance du 3.10.13)
- ⇒ Accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (ordonnance du 19.12.13)
- ⇒ Projets d'aménagement territoriaux /taux de garantie des collectivités (ordonnance du 19.12.13)

DROIT GÉNÉRAL

- ⇒ Aide juridictionnelle : plafonds de ressources (circulaire du 7.1.13)
- ⇒ Concessions de logement accordées par nécessité absolue de service et conventions d'occupation précaire (arrêté du 30.1.13)
- ⇒ Prolongement de la trêve hivernale jusqu'au 31.3.13 (circulaire du 13.3.13)
- ⇒ Simplification administrative - protocole des relations avec les services déconcentrés / gel de la réglementation (circulaires du 17.7.13)
- ⇒ Création d'un Conseil national d'évaluation des normes applicables aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics (loi du 17.10.13)
- ⇒ Transmission des écritures et des pièces de la procédure contentieuse par voie électronique (arrêté du 19.9.13)
- ⇒ Habilitation du gouvernement à simplifier les relations entre l'administration et les citoyens (loi du 12.11.13)

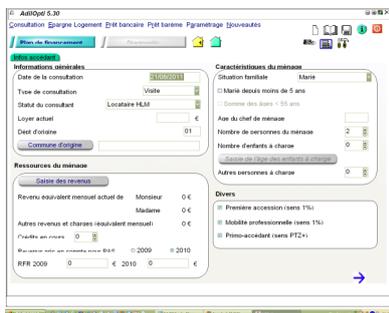
À ces textes législatifs ou réglementaires nouveaux, s'ajoutent les nombreuses circulaires et instructions fiscales visant à actualiser régulièrement tous les dispositifs qui intéressent le public des ADIL : subvention de l'Anah, aides d'Action Logement, APL et AL, prêts réglementés (PTZ+, PAS, accession sociale en zone ANRU, PSLA, PLS, PLI, etc.), conditions de ressources, prix ou redevances plafonds pour accéder à un logement social, plafonds des 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 font d'abord l'objet d'une analyse en interne, avec au besoin l'appui des partenaires locaux.



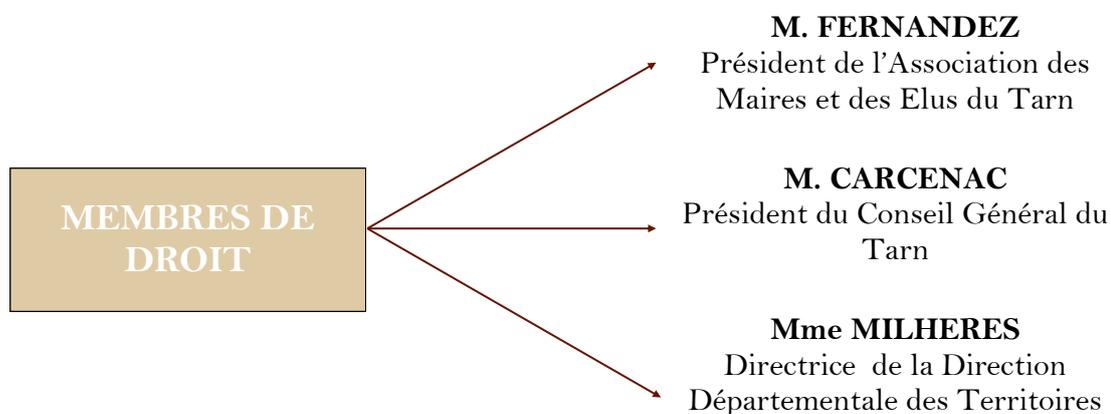
- ⇒ Des logiciels de calcul permettent, lors de conseil en financement ou en investissement locatif, d'aborder toutes les données d'une opération immobilière, en intégrant tous les paramètres actuels de l'accession à la propriété.

⇒ 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. Ils sont utiles dans le cadre du conseil en direct pour expliquer le cadre juridique de la problématique posée.



- ⇒ 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	FD BTP 81 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 SAUNIER

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 SAUNIER

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

COLLEGE 1 :

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

- ⇒ CILEO (1% Logement)
- ⇒ BANQUE POPULAIRE OCCITANE
- ⇒ CGLLS
- ⇒ CREDIT AGRICOLE NMP
- ⇒ CREDIT FONCIER DE FRANCE
- ⇒ FNAIM
- ⇒ FD BTP 81
- ⇒ MAISONS CLAIRES
- ⇒ PROCIVIS Tarn et Tarn-et-Garonne
- ⇒ NEOLIA
- ⇒ TARN HABITAT
- ⇒ OFFICE PUBLIC MUNICIPAL HLM DE CASTRES
- ⇒ Immobilière 3F
- ⇒ UNPI des Pays Albigeois
- ⇒ UMF
- ⇒ UPA DU TARN
- ⇒ EDF
- ⇒ CDAD

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
- ⇒ COMMUNAUTE DE COMMUNES TARN ET DADOU
- ⇒ PAYS DE L'ALBIGEOIS ET DES BASTIDES



LES COMMUNES MEMBRES DU COLLEGE 3 DE L'ASSEMBLEE GENERALE

EPCI

Communauté de communes de Tarn et Dadou :

AUSSAC	FÉNOLS	MISSÈCLE
BERNAC	FLORENTIN	MONTANS
BRENS	GAILLAC	MOULAYRES
BRIATEXTE	GRAULHET	PARISOT
BROZE	LABASTIDE DE LEVIS	PEYROLE
BUSQUE	LABESSIÈRE CANDEIL	PUYBEGON
CADALEN	LAGRAVE	RIVIÈRES
CASTANET	LASGRAISSES	SAINTE GAUZENS
CESTAYROLS	LISLE SUR TARN	SÉNOUILLAC
FAYSSAC		TÉCOU

Communauté d'Agglomération Castres/Mazamet :

AIGUEFONDE	LAGARRIGUE	LE RIALET
AUSSILLON	MAZAMET	SAINTE AMANS SOULT
BOISSEZON	NAVÈS	VALDURENQUE
CASTRES	NOAILHAC	LE VINTROU
CAUCALIÈRES	PAYRIN AUGMONTEL	
LABRUGUIERE	PONT DE L'ARN	

Communauté de communes du Pays Rabastinois :

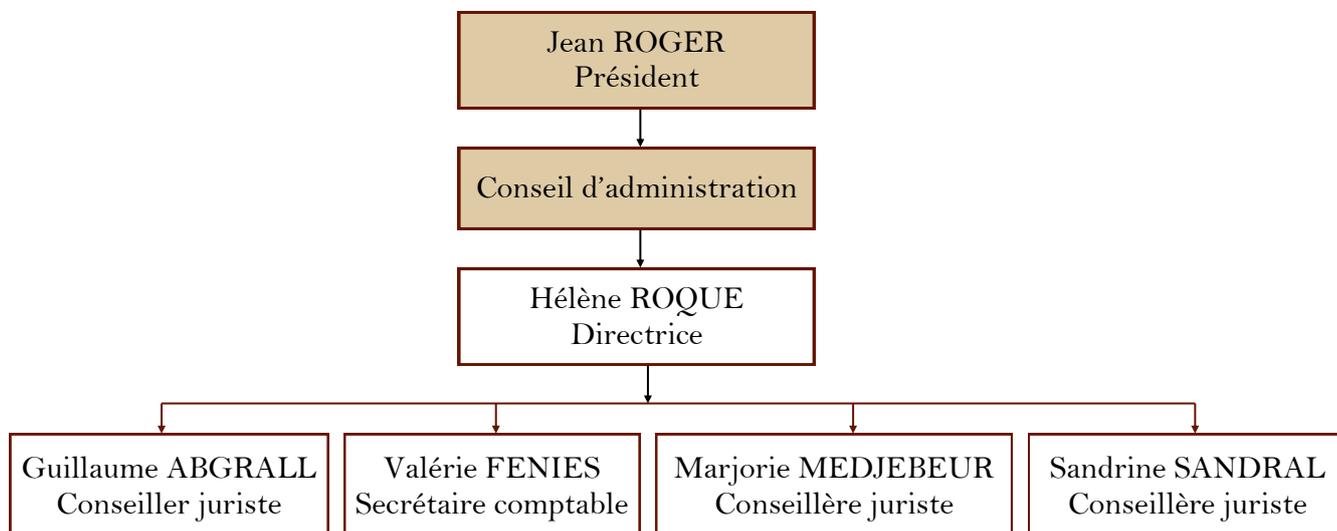
COUFFOULEUX	LOUPIAC	RABASTENS
GIROUSSENS	MEZENS	ROQUEMAURE
GRAZAC		

Autres communes :

AMARENS	LAMONTELENE	S ^T SULPICE
ANGLES	LASFAILLADES	SALVAGNAC
BELCASTEL	MONTDRAGON	SAUSSENAC
CADIX	MONTDURAUSSE	SERENAC
CARMAUX	MOUZIEYS TEULET	SOUEL
CORDES SUR CIEL	PUYCELSI	VABRE
CUQ TOULZA	NOAILLES	VALDERIES
CREPINET	ROUAIROUX	VERDALLE
DONNAZAC	S ^T ANDRE	VILLENEUVE LES LAVAUR
GIJOUNET	S ^{TE} CECILE DU CAYROU	VITERBE

L'ADIL du Tarn et son fonctionnement

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE SPÉCIALISTE DU LOGEMENT



L'ACTIVITE STATUTAIRE DE L'ADIL 81

Conseil d'administration	
16 mai	Approbation du procès verbal du dernier conseil d'administration Présentation du bilan comptable pour l'année 2012 Présentation de l'activité de l'ADIL pour 2012 Bilan du jeu « JEU M'LOGE » Actions partenariales de l'ADIL en 2013 Préparation de l'assemblée générale Perspectives de travaux : copropriété / ADIL Questions diverses
11 juin	Renouvellement statutaire des membres du conseil d'administration par l'assemblée générale
19 décembre	Présentation de l'activité de l'ADIL au 31 octobre 2013 Comptes 2013 et budget prévisionnel 2014 Convention GDF et Banque de France L'ADIL organisme de formation Point sur les partenariats actuels et à venir 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 2012 Questions diverses

L'ADIL du Tarn : un service de proximité

GRAULHET

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

GAILLAC

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

CARMAUX

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



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)

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
sauf le 1^{er} mercredi

SAINT SULPICE

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

LAVAU

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

MAZAMET

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

L'ADIL prestataire de formations

Par décision de son conseil d'administration, et forte de plusieurs années de mise à disposition de formations pour ses partenaires, l'ADIL a fait la démarche de pérenniser et développer son action de formation à destination des professionnels de l'habitat.

Ces formations, portant essentiellement sur la lutte contre l'exclusion, sur les rapports locatifs, ou l'actualité, allient la technicité juridique aux questions pratiques rencontrées. Un des objectifs de ces formations est également de confronter des points de vue entre professionnels, lors d'échanges souvent constructifs.

De plus, la loi « Dalo » a instauré, lors de la formation initiale des travailleurs sociaux, un module « politiques publiques en matière d'habitat pour lutter contre l'exclusion », et l'ADIL répond à la demande, tout en le proposant aux professionnels de terrain.

Dates	Thèmes	Nbre de participants
1 ^{er} février	L'actualité juridique, financière et fiscale	3
19 février	Le traitement de l'habitat indigne	6
20 février	Logement et handicap, habitat indigne, amélioration de l'habitat, adaptation du logement et rapports locatifs (CFP Brens)	15
26 mars	Les troubles de voisinage	14
16 avril	Les politiques publiques en matière d'habitat pour lutter contre l'exclusion	19
2, 17 et 22 mai	Les politiques publiques en matière d'habitat pour lutter contre l'exclusion (Croix Rouge)	25
13 mai	Association de travailleurs sociaux de la fonction publique	15
21, 22 mai	Le logement social et la précarité énergétique (CFP Brens)	8
23 mai, 25 juin	Notions essentielles du bail (Tarn Habitat)	16
28 mai	Parcours familial, mesures de protection et rapports locatifs	14
19 juin	Inéopole Brens : Logement et handicap	7
17 septembre	Réunion d'échanges acteur de terrain « Amélioration de l'habitat »	15
24 septembre	Développement durable et précarité énergétique	16
3 et 4 octobre	Lutte contre l'habitat indigne	15
15 octobre	Etat des lieux, charges et réparations locatives	7
22 octobre	La non décence : définition et procédures	24
12 novembre	L'habitat indigne (APAJH)	17
26 novembre	Prévention des expulsions	19
17 décembre	Résolution des conflits en location	8
	TOTAL	263

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 de Rénovation Énergétique de l'Habitat

MEMBRE DE DROIT

Commission Amélioration de l'Habitat - CLAH -

MEMBRE CONSULTATIF

Commission Départementale de Conciliation - CDC -
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

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

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 (membre du Relais Service Publics)

L'ADIL et la communication

Ces documents sont avant tout destinés aux collectivités locales adhérentes et aux partenaires de l'ADIL. Ils sont ensuite diffusés le plus largement possible, via notre site, afin que chacun puisse accéder à l'information



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



2013

HABITAT ACTUALITE

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 »... UN REPERE SUR UN THEME

OCTOBRE 2013 ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

CLIN D'OEIL
Toute l'information sur le logement
Conseils gratuits

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

Fiscalité des revenus fonciers (location vide)

Tout revenu tiré de la location d'un logement doit être déclaré auprès de l'administration fiscale. Le revenu net procuré à un particulier par la location s'ajoute au revenu global pour l'établissement de son impôt sur le revenu. L'imposition du bailleur varie selon la nature de la location (meublé ou non). L'objet de cette étude est de définir la fiscalité des revenus fonciers des logements loués vides et d'exposer certains dispositifs fiscaux (le fait n'est pas exhaustif). D'autres dispositifs fiscaux s'appliquent toujours (horizon neuf, Scellier, Bonus...), les juristes de l'ADIL sont à votre disposition pour vous renseigner sur ceux-ci.

Régime de déclaration simplifiée (micro foncier)

C'est le régime de droit commun : il s'applique aux contribuables ayant un revenu foncier inférieur à 10 000 €. Le revenu foncier imposable est égal au revenu brut annuel diminué d'un abattement forfaitaire de 20%, correspondant aux charges déductibles. Dès que le montant du revenu brut foncier excède ce seuil, le contribuable est assimilé de plein droit au régime réel d'imposition (régime permettant au bailleur de déclarer ses revenus fonciers sur une déclaration annuelle n° 2049, avec différentes charges déductibles *cf. ci-après*). Une limite de revenu en dessous du seuil entraîne l'application immédiate du micro-foncier. Le contribuable peut choisir par défaut d'une simple déclaration n° 2049 de se soumettre au régime réel d'imposition. L'option est irrévocable pendant 3 ans, renouvelable tacitement et produit ses effets tant que le contribuable reste dans le champ d'application du régime de déclaration simplifiée. Si ce n'est pas le cas, le régime réel d'imposition sera applicable non plus sur option, mais de plein droit. Si les conditions sont à nouveau réunies, le régime d'imposition simplifié peut s'appliquer sans condition de délai. Il convient donc de calculer si les charges déductibles représentent plus ou moins de 20% du revenu brut afin d'opter pour le régime fiscal le plus intéressant.

Qu'est ce que le revenu foncier ?

DÉCLARATION DES REVENUS FONCIERS	Les revenus fonciers doivent être portés sur la déclaration d'ensemble des revenus imposables ; le détail du calcul du revenu foncier figure sur le formulaire n° 2049, annexé à la déclaration d'ensemble et disponible au service des impôts.
---	---

Les revenus fonciers proviennent essentiellement de la location d'immeubles appartenant au contribuable ou à sa famille dont les revenus sont imposables avec les autres. Sont imposables au titre des revenus fonciers, les revenus afférents aux :

- propriétés bâties, maisons, appartements, usines, magasins, bureaux, bâtiments ruraux ;
- propriétés non bâties de toute nature, y compris certaines occupées par des carrières, mines, tourbières, étangs, salines et marais salants ;
- parts de sociétés immobilières non passibles de l'impôt sur les sociétés ;
- actions ou parts de sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale.

N'entrent pas dans cette catégorie les revenus provenant :

- d'une location ou sous-location en meublé relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC),
- d'une sous-location non relevant du régime des bénéfices non commerciaux (BNC).





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.

- ⇒ PTZ + : offres de prêt émises en 2013
- ⇒ Emprunt collectif en copropriété
- ⇒ Loi relative à un système énergétique sobre : amélioration de la prise en compte de la précarité énergétique
- ⇒ « Habiter Mieux »
- ⇒ Loi d'habilitation à légiférer par ordonnances pour accélérer les projets de construction
- ⇒ Assurance emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier : modifications apportées par la loi de séparation et de régulation des activités bancaires
- ⇒ Traitement des situations de surendettement : simplification et accélération de la procédure

L'ACTU DE LA SEMAINE



n° 76 - 2013

... Actu de la semaine ...

Modification des plus-values lors des ventes de biens autres que les terrains à bâtir

A compter du 1/9/2013, les modalités d'imposition des plus-values immo. modifiées. Cela concerne les modalités de calcul de l'abattement pour durée pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et les sociaux relatifs aux plus-values immobilières.

Pour l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention s'établit co :
 - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème}
 - 4 % pour la 22^{ème} année révolue de détention.



n° 71 - 2013

... Actu de la semaine ...

Les espaces protégés sont des ensembles urbains ou paysagers remarquables par leur intérêt patrimonial. Leur protection et mise en valeur sont sous la vigilance de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Lors de demandes d'autorisation de travaux, l'expertise de l'ABF est sollicitée pour veiller à ce que l'opération projetée ne porte pas atteinte aux espaces protégés concernés par les travaux. Un avis est émis par l'ABF dans la mesure où il ne s'agit pas d'autorisation de travaux et d'espaces protégés.

L'avis de l'ABF peut être :

- ⇒ « simple » : il ne s'oppose pas à l'autorité compétente qui délivre l'autorisation de travaux,
- ⇒ « conforme » : il lie l'autorité compétente qui délivre l'autorisation de travaux,
- ⇒ « consultative » : il n'est pas obligatoire mais demandé au titre de la compétence technique de l'ABF.

Catégorie d'avis de l'ABF en fonction des espaces protégés et des autorisations de travaux :

Type d'autorisation Type d'espace protégé	Autorisation « spéciale » (Code du patrimoine ou de l'environnement)	Déclaration préalable	Permis de démolir	Permis de construire (sans individualité)	Permis de construire ou d'aménager
Champ de visibilité d'un monument historique (périphérie de protection adaptée, modifié au rayon de 200 m)	Autorisation du préfet après avis « simple » de l'ABF			Accord de l'ABF	
Secteur sauvegardé	Sans objet (voir déclaration préalable)			Accord de l'ABF	
ZPPAUP ou AVAP	Avis « conforme » (l'autorité compétente ne peut passer outre qu'en formant un recours auprès du préfet de région)			Accord de l'ABF	
Site inscrit	Autorisation du préfet après avis « simple » de l'ABF	Accord après avis de l'ABF pour les démolitions, avis « simple » pour les constructions			
Site classé ou en instance de classement (Code de l'environnement)	Autorisation du Ministère après consultation de l'ABF	Autorisation du préfet après avis « simple » de l'ABF	Autorisation du Ministère de l'environnement après consultation de l'ABF		
Hors espaces protégés	Consultation possible du service territorial de l'architecture et du patrimoine pour observations au titre de ses missions générales de conseil				

Source : Réponse ministérielle du 30/4/2013 n°12461

Réalisé le 5 juillet 2013

ADIL du Tarn - Résidence Leclerc - 8 Boulevard Lacomba - 81000 ALBI
 tél. 06.78.80 - adil@wanadoo.fr - adil1.org

Cass.civ.3^e, 30 novembre 2013, n°11.25574

Réalisé le 21 juin 2013

ADIL du Tarn - Résidence Leclerc - 8 Boulevard Lacomba - 81000 ALBI
 tél. 06.78.80 - adil@wanadoo.fr - adil1.org



n° 54 - 2013

... Actu de la semaine ...

ATTENTION AUX TRAVAUX EN COPROPRÉTÉ

Même si des copropriétaires sont autorisés par l'assemblée générale à réaliser des travaux de réaménagement intérieur de leur appartement, (transformation des chambres en cuisine et salle à manger et dépôt de la moquette), ces travaux ne doivent pas entraîner de nuisances sonores. Si tel n'est pas le cas, les copropriétaires doivent réparer le préjudice subi par les voisins et remettre le logement en l'état antérieur.

En effet, il convient de s'assurer avant travaux, que ces derniers ne créent aucune perturbation acoustique risquant de causer un trouble anormal de voisinage. Les travaux ayant amené des bruits gênants pour les voisins, ceux-ci ont obtenu réparation de leur préjudice et les propriétaires fautifs ont dû remettre en l'état antérieur leur installation.

En effet, l'autorisation de la réalisation des travaux accordée par la copropriété était soumise à la mise en œuvre d'une isolation phonique au moins égale à celle des procédés et matériaux d'origine, ce conformément au règlement de copropriété en vigueur. Le trouble anormal de voisinage a donc été confirmé.



Source : Cour de Cassation, III, 20/11/2012

Réalisé le 21 février 2013

ADIL du Tarn - Résidence Leclerc - 8 Boulevard Lacomba - 81000 ALBI
 tél. 06.78.80 - adil@wanadoo.fr - adil1.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

actu

L'ADIL du Tarn
Le logement dans le Tarn

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

Nous contacter
L'agenda de l'ADIL

Site national

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

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

... Actu de la semaine ...

Modifications de la TVA et des prélèvements sociaux

Du renseignement rapide...

► Par téléphone, par courrier ou par mail.

Au conseil personnalisé...

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

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

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

Ce sont ainsi près de 800 visites mensuelles qui permettent un accès facilité à l'information. En moyenne, les utilisateurs restent 3 minutes sur le site, et consultent 3 pages. Le nombre de nouveaux visiteurs (par adresse IP) est intéressant et en forte progression (76%).

L'ADIL 81 utilise la presse locale pour diffuser l'information, les médias tarnais : La Dépêche du Midi, Le Tarn Libre, le Paysan tarnais... publient des articles sur l'ADIL.

Des aides pour rénover son habitat

Le Tarn Libre



Le dispositif a été lancé officiellement dans le département vendredi dernier.

Un plan de rénovation de l'habitat vient d'être mis en place afin d'inciter les propriétaires à engager des travaux dans leur logement, aidés par des appuis financiers de l'Etat.

C'est un plan de rénovation qui est ambitieux et établi au niveau national. Il va à deux sec-

plus mode moyens fina...
Trois pa...
constitu...
Un site int...
azur sont d...
tionnels po...
particuliers...
marché. Ils

trois partenaires départementaux. L'Espace Info Energie dispose de trois conseillers qui

ROSIÈRES

Energie et logement: les bons tuyaux des conseillers

La Dépêche du Midi

Suite à la soirée de la « nuit de la thermographie » qui s'est déroulée à Rosières le 18 décembre dernier, une quarantaine de personnes ont pu bénéficier d'une prise de photo infra-rouge de leur habitation ou d'une visite de sensibilisation d'un thermicien afin de pouvoir détecter les déperditions de chaleur et manque d'isolation de leur maison. Tous ces habitants ont, ensuite, été conviés à rencontrer des conseillers de l'Espace Info Energie et de l'ADIL en rendez-vous individuel à la mairie de Rosières, afin de bénéficier de

conseils personnalisés sur les travaux à entreprendre et les aides financières existantes. Ces rendez-vous ont été l'occasion de récupérer les photos infra-rouge et les rapports de visite du thermicien, explications à l'appui. Les personnes qui s'étaient inscrites et qui n'ont pu participer à ces rencontres recevront chez elles la photo infra-rouge et sont invitées à se rapprocher de ces organismes pour tout renseignement et conseil.

Espace Info Energie du Tarn : 05.63.60.16.80
ADIL du Tarn : 05 63 48 73 80



Guillaume Abgrall conseiller ADIL du Tarn et M.Puech Info Energie ont donné des conseils aux Rosiérois.

logement

Rénovation énergétique : des solutions pour tous

La Dépêche du Midi

Le plan de rénovation lancé par le gouvernement est ambitieux : rénover 500 000 logements par an d'ici 2017. Motivé par plusieurs enjeux, écologique, social et économique, il s'accompagne d'un nouveau dispositif d'aides afin de permettre au plus grand nombre d'engager des travaux. Il est le fruit d'un travail de collaboration Etat, collectivités locales où chacun apporte son soutien. Pour les ménages les plus modestes, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a relevé le plafond de ses aides ; passé à 26 000 € pour un couple sans enfant, 46% des français sont désormais éligibles, soit près de la moitié des propriétaires occupants du département. À ses subventions, s'ajoutent la prime forfaitaire « habiter mieux », soit, dans le Tarn, 3500 €. Pour les ménages des classes moyennes, une nouvelle prime d'un montant de 1 350 € a été mise en place. Ces dispositifs sont complétés par les aides des collectivités locales à destination des ménages modestes. La région accorde un éco-chèque de 1 500€, le conseil général intervient via



Les acteurs du plan rénovation énergétique des particuliers pour les accèdent en général des travaux de chauffage à 60 % d'isolation et puis

HABITAT Explication de l'Adil concernant le dispositif «Borloo ancien» ou conventionnement Anah pour les propriétaires.

Une fiscalité attractive pour l'investissement locatif dans l'ancien

LE PAYSAN TARNAIS

L'investissement locatif n'existe pas pour les logements neufs, il est possible, dans le Tarn, de bénéficier d'une fiscalité attractive en investissant dans l'ancien ou en améliorant un logement locatif. Ainsi, le dispositif «Borloo ancien» ou conventionnement Anah permet de bénéficier d'avantages fiscaux. Le conventionnement Anah est le régime de location par lequel un propriétaire s'engage, par une convention à louer un logement en respectant certaines conditions.

Deux types de conventions existent : avec travaux pour une durée de 9 ans et sans travaux pour 6 ans. La signature d'une convention

Anah comporte pour le propriétaire l'obligation de :

- louer un logement décent à des locataires disposant de ressources annuelles inférieures ou égales à certains plafonds ;
- respecter un niveau de loyer maîtrisé durant toute la convention. Ce niveau de loyer varie en fonction de son choix entre le conventionnement "social" ou "très social" dans la limite d'un loyer maximal ;
- proposer au locataire un bail conforme aux termes de la convention.

En contrepartie de cet engagement, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale des revenus bruts fonciers de la location, à concurrence de 60%,

voire de subventions s'il opte pour un conventionnement avec travaux.

Le conventionnement ouvre droit à l'APL pour le locataire. Afin de mieux comprendre ces dispositifs, et d'effectuer une simulation pour connaître les incidences financières et fiscales de ce type d'investissement, qui peut s'appliquer sous conditions aux baux en cours, n'hésitez pas à vous rapprocher de l'Adil du Tarn. Les conseillers de l'Adil feront avec vous le « tour de la question », afin que vous puissiez avoir une information neutre sur ces avantages, qui bien que mis en place de longue date, restent parfois méconnus des propriétaires bailleurs. ADIL

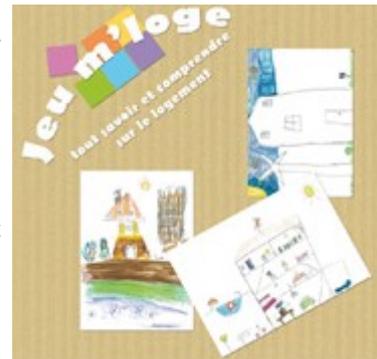
Le Tarn libre.com
Le journal du Tarn Fondé en 1833

LADEPECHE.fr

LE PAYSAN TARNAIS
REUSSIR
L'AGRICULTURE EN TARN
L'ÉLEVAGE EN TARN
L'ÉNERGIE EN TARN

L'ADIL du Tarn en collaboration avec le centre social CAF 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 €.

455 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>.

Pour quelle utilisation dans le département ?

- ⇒ Les centres sociaux CAF, partenaire évident puisqu'à l'origine de l'idée du jeu, ont animé, avec ou sans l'ADIL des sessions de jeu.
- ⇒ Le GRETA, dans le cadre d'un groupe d'insertion, pour « passer l'info » sur les droits et obligations des parties dans les rapports locatifs.
- ⇒ Un bailleur toulousain, en partenariat avec l'ADIL 31, pour la remise des clés aux futurs locataires.
- ⇒ Dans des associations d'insertion (Au fil de soi), pour permettre à un public fragile d'avoir accès à l'information.
- ⇒ Lors des formations « ADIL » sur les rapports locatifs, pour confronter la théorie juridique à la pratique.

Ma vie dans le logement

Je suis locataire et j'ai aménagé la cuisine sans l'accord de mon propriétaire. J'ai donné mon préavis et je quitte le logement dans 3 mois. J'ai demandé à mon propriétaire de me rembourser le coût de la cuisine. Il refuse. A-t-il le droit ?

- Oui, il peut me demander d'enlever la cuisine et remettre le logement en l'état
- Oui, il peut me demander des dommages et intérêts au titre du logement
- Non, il est obligé de me rembourser l'intégralité des frais engagés pour les travaux car j'ai apporté une amélioration au logement

Loyer et dépôt de garantie

J'ai signé un contrat de location et mon loyer doit intervenir à la fin du mois suivant. Mon propriétaire ne me paie plus tard le 30 du mois en cas de retard. A-t-il le droit ?

- Non, l'usage laisse 15 jours de retard
- Oui, il peut m'imposer de lui verser le loyer le 30 ou le 31 comme convenu
- Non du moment que je règle le loyer à temps

Charges, réparations et entretien

Mon propriétaire m'impose une entreprise pour l'entretien de ma chaudière. A-t-il le droit ?

- Oui, car il a un contrat d'entretien avec cette entreprise
- Non, du moment que je justifie l'entretien de la chaudière par une facture, je peux choisir l'entreprise que je veux
- Je le fais moi-même car je m'y connais

Entrée et état des lieux

Mon futur propriétaire souhaite me faire signer un bail pour 6 ans et 6 mois car il revient d'Outre-Mer dans 6 mois mais il ne peut pas me donner de date exacte ni de lieu. A-t-il le droit ?

- Oui, le bail est d'une durée supérieure à 3 ans et doit reprendre son logement dès son retour en préavis 6 mois avant la fin du bail
- Oui mais il doit préciser dans le bail la date de la reprise
- Non, le bail est automatiquement d'une durée de 3 ans et se renouvellera à son terme pour 3 ans de plus

Joker / tribunal

La protection juridique fait-elle obligatoirement partie de tous les contrats d'assurance habitation ?

- Oui
- Non
- C'est une option

Préavis

Je suis locataire et je ne rends pas les clés à mon propriétaire. A-t-il le droit de me faire payer le loyer ?

- Oui, même si je ne rends pas les clés, je dois le payer
- Non, si je ne rends pas les clés, je ne dois pas payer le loyer

LES SALONS DE L'HABITAT

DATE	LIEU
les 22, 23 et 24 mars	Logis Expos à Castres
du 25 au 28 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 126 personnes, sachant que la mise à disposition de nombreuses brochures permet de mieux faire connaître l'ADIL.

Les deux salons de 2013 ont permis de confirmer la tendance : l'amélioration de l'habitat, en terme d'aides financières, d'incidences fiscales, et notamment sur Albi, à l'automne. En effet, le lancement du programme de rénovation énergétique de l'habitat a fait l'objet de deux communications :

- ⇒ une large campagne nationale, (médias télé, journaux, radio...) a orienté une frange importante de la population vers les « PRIS » ADIL et EIE (Espace Info Energie).
- ⇒ La campagne locale a contribué également à inciter les particuliers à se renseigner.

L'affluence des particuliers et les liens construits avec les artisans ont leur point d'orgue lors du salon de l'habitat.

3ème partie

Principaux domaines d'intervention

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

L'ADIL a informé, tous modes de consultations confondus, 7 746 ménages, hors connexions sur notre site.

7 746 consultations soit 134 039 depuis sa création

37% de visites : le contact en direct, socle du conseil

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Visite	3 258	2 981	3 773	4 151	3 848	2 936	2 796	2 657	2 870
Téléphone	5 512	4 811	6 164	6 851	6 550	5 820	5 336	5 645	4 521
Courrier	53	41	39	61	76	70	50	46	23
Internet	227	158	203	273	264	253	268	311	332
TOTAL	9 050	7 991	10 179	11 336	10 738	9 079	8 450	8 659	7 746

Visites	ALBI	CASTRES
	1 526	765

Fréquentation sur les permanences	CARMAUX	GAILLAC	GRAULHET	LAVAUUR	MAZAMET	ST SULPICE	SALONS
	92	145	83	63	63	29	126

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 entre 25 et 37 minutes (sans RDV et sur RDV).

Quelques repères :

Durée moyenne (en minutes)	Téléphone	Visite sans RDV	Visite avec RDV	Moyenne
Locatif	6.53	23.51	33.86	13.15
Financement d'une accession	11.49	32.50	43.34	29.94
Accession : questions juridiques	9.69	28.41	40.57	26.07
Amélioration de l'habitat	9.88	24.76	35.24	23.47
Copropriété	9.36	36.54	44.69	26.11
Investissement locatif	14.13	35.39	53.37	42.84
Moyenne	7.19	24.79	36.11	16.39

La répartition des consultations par EPCI : une présence territoriale forte

EPCI	Nbre
Communauté d'agglomération de l'Albigeois - C2A	2 685
Communauté d'agglomération Castres Mazamet - CACM -	1 488
Communauté de communes Tarn et Dadou	975
Communauté de communes Ségala Carmausin	527
Communauté de communes Tarn Agout	290
Communauté de communes Sor et de l'Agout	238
Communauté de communes Centre Tarn	178
Communauté de communes CORA	164
Communauté de communes Lautrécois et Pays d'Agout	151
Communauté de communes Monts d'Alban/Villefranchois	129
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	112
Communauté de communes Val 81	86
Communauté de communes Cordais	70
Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois	66
Communauté de communes Vère Grésigne et Pays Salvagnacois	62
Communauté de communes Monts de Lacaune	46
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	40
Communauté de communes Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	30
Communauté de communes Montagne du Haut Languedoc	7
Communauté de communes Cabardès Montagne Noire	3
Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	3
	7 350

La répartition des consultations par EPCI

EPCI	Rapports locatifs	Accession	Amélioration	Fiscalité
Communauté d'agglomération de l'Albigeois - C2A	1 946	165	258	82
Communauté d'agglomération Castres Mazamet - CACM -	981	66	247	45
Communauté de communes Tarn et Dadou	683	52	118	33
Communauté de communes Ségala Carmausin	286	21	148	27
Communauté de communes Tarn Agout	195	14	47	2
Communauté de communes Sor et de l'Agout	142	12	59	8
Communauté de communes Centre Tarn	94	9	51	12
Communauté de communes CORA	103	9	27	7
Communauté de communes Lautrécois et Pays d'Agout	86	10	41	4
Communauté de communes Monts d'Alban/Villefranchois	73	7	26	7
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	69	4	26	1
Communauté de communes Val 81	54	4	19	4
Communauté de communes Cordais	42	3	14	2
Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois	46	2	7	4
Communauté de communes Vère Grésigne et Pays Salvagnacois	42	4	13	1
Communauté de communes Monts de Lacaune	29	2	9	2
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	16	2	19	1
Communauté de communes Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	16	2	7	1
Communauté de communes Montagne du Haut Languedoc	5	1	-	-
Communauté de communes Cabardès Montagne Noire	3	-	-	-
Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	1	-	2	-
	4 912	389	1 138	243

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
	2013	2 685

	2011	2012	2013
Téléphone	1 902	2 039	1 636
Visite	1 208	1 004	962
Courrier	9	10	4
Internet	70	82	83

	2011	2012	2013
Albi	2 656	2 521	1 971
Arthès	68	81	71
Cambon	102	67	27
Carlus	6	11	16
Castelnau de Lévis	16	22	11
Cunac	12	15	23
Dénat	15	14	13
Fréjairolles	14	16	14
Labastide Dénat	5	3	3
Le Séquestre	15	29	16
Lescure d'Albigeois	42	77	78
Marssac sur Tarn	43	61	72
Puygouzon	50	52	46
Rouffiac	7	5	5
Saint Juéry	76	113	261
Saliès	13	6	4
Terressac	49	42	54

Thème de la consultation

	2011	2012	2013
Rapports locatifs	2 382	2 379	1 946
Amélioration de l'habitat	86	127	258
Financement d'une accession	263	202	165
Fiscalité	151	117	82
Conseil technique	52	48	45
Voisinage	64	78	52
Recherche d'un logement	15	10	12
Urbanisme	24	31	12
Copropriété	45	64	36
Autres	18	23	23
Investissement locatif	27	24	29
Diagnostics règlementaires	62	32	25
TOTAL	3 189	3 135	2 685

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

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
	2013	1 488

	2011	2012	2013
Téléphone	744	834	769
Visite	654	645	679
Courrier	10	2	1
Internet	33	44	39

	2011	2012	2013
Permanences			
Castres	1 090	1 054	1 041
Mazamet	49	50	63

	2011	2012	2013
Aiguefonde	17	9	13
Aussillon	20	27	32
Boissezon	4	5	5
Castres	1 145	1 159	1 093
Caucalières	2	2	3
Labruguière	48	76	69
Lagarrigue	11	20	18
Mazamet	155	171	193
Navès	3	4	2
Noailhac	3	2	7
Payrin-Augmontel	7	6	14
Pont-de-l'Arn	5	17	20
Le Rialet	-	-	-
Saint-Amans-Soult	11	18	14
Valdurenque	10	8	4
Le Vintrou	-	1	1

Thème de la consultation

	2011	2012	2013
Rapports locatifs	1 045	1 170	981
Amélioration de l'habitat	66	104	247
Financement d'une accession	124	80	66
Fiscalité	67	52	45
Conseil technique	34	44	59
Voisinage	32	28	32
Recherche d'un logement	4	2	9
Urbanisme	13	13	9
Copropriété	9	3	13
Autres	7	8	5
Investissement locatif	10	6	14
Diagnostics règlementaires	30	15	8
TOTAL	1 441	1 525	1 488

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
	2013	975

	2011	2012	2013
Aussac	2	6	3
Bernac	1	4	3
Brens	28	28	42
Briatexte	19	25	22
Broze	2	1	
Busque	4	5	8
Cadalen	30	35	23
Castanet	3	-	8
Cestayrols	10	7	4
Fayssac	3	3	5
Fénols	5	-	5
Florentin	12	11	8
Gaillac	316	378	414
Graulhet	194	232	222
Labastide de Lévis	12	17	16
Labessière Candeil	6	4	12
Lagrange	13	35	33
Lasgraïsses	14	6	11
Lisle sur Tarn	24	69	75
Missècle	-	1	1
Montans	5	19	18
Moulayrès	1	1	1
Peyrole	2	3	3
Parisot	2	9	8
Puybegon	10	2	5
Rivières	12	18	11
Saint Gauzens	2	1	4
Sénoillac	6	5	4
Técou	6	6	6

	2011	2012	2013
Téléphone	389	583	592
Visite	329	319	349
Courrier	7	5	1
Internet	19	24	33

Thème de la consultation

	2011	2012	2013
Rapports locatifs	562	699	683
Amélioration de l'habitat	33	46	118
Accession	61	80	52
Fiscalité	28	34	33
Conseil technique	18	12	23
Voisinage	14	17	26
Diagnostics réglementaires	11	10	8
Recherche d'un logement	4	3	4
Urbanisme	4	7	6
Investissement locatif	4	7	9
Copropriété	3	6	6
Autres	2	10	7
TOTAL	744	931	975

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

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
2013	164

	2011	2012	2013
Téléphone	50	90	98
Visite	17	26	55
Courrier	-	3	1
Internet	5	3	10

Thème de la consultation

	2011	2012	2013
Couffouleux	13	11	15
Giroussens	3	13	17
Grazac	-	3	6
Loupiac	-	4	6
Mézens	4	4	3
Rabastens	52	87	114
Roquemaure	-	-	3

	2011	2012	2013
Rapports locatifs	60	94	103
Amélioration de l'habitat	3	7	27
Accession	4	3	9
Fiscalité	-	5	7
Conseil technique	3	7	5
Voisinage	1	1	7
Recherche d'un logement	1	-	-
Urbanisme	-	1	1
Copropriété	-	3	1
Autres	-	1	4
TOTAL	72	122	164

Qui utilise l'ADIL ?

L'ADIL est tout autant sollicitée par les locataires (43.9%) que par les propriétaires, qu'ils soient bailleurs (31%) ou occupants (21.7%). 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 92.8% 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.

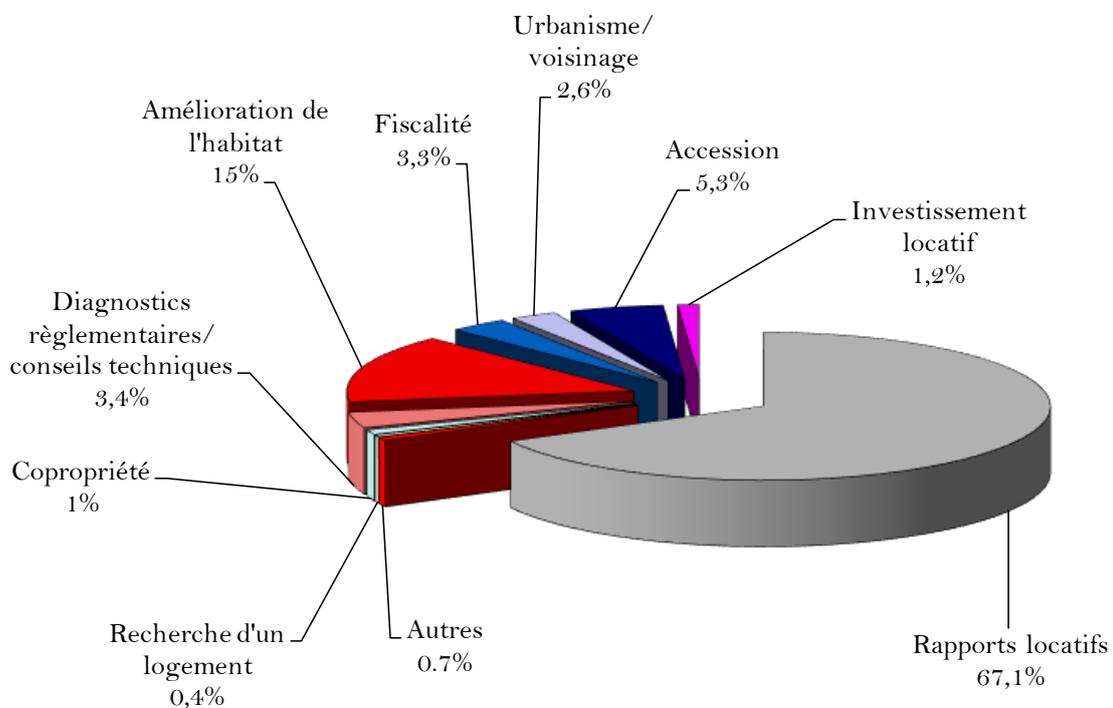
Parallèlement, dans 2/3 des situations, il n'est nul besoin de diriger le ménage vers un acteur particulier ou un dispositif local. Cependant, cette réorientation va de pair avec une information efficace lorsque l'ADIL seule ne peut répondre à une attente. Ainsi, 34.9% des consultants sont orientés vers un acteur judiciaire, de conciliation, ou un dispositif local, social notamment.

Par ailleurs, plus de 73.2% des consultations ne relèvent pas d'un contentieux, et 22.1% sont réalisées dans le cadre d'une procédure amiable. Ce pourcentage est certes en progression, mais l'action préventive de l'ADIL trouve ainsi sa pleine expression.

Pas de réorientation	63.1%
Disposition judiciaire ou de conciliation	8.6%
Opérateur	9.1%
Notaire, avocat, huissier	4.9%
Autre (ANAH, CAF, MSA, 1% Logement, EIE, professionnels...)	11.5%
Collectivité locale (mairie, département)	2.8%

Les thèmes abordés

- ⇒ Notre structure est largement interpellée sur les rapports locatifs, puisque ce thème représente 67% de notre activité. L'accession à la propriété, sur laquelle l'ADIL est moins connue, concentre cependant 5.3% des consultations, et davantage en visite (252) que par téléphone (143), 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.
- La typologie des thèmes abordés reflète l'état du marché du logement, ou la problématique de l'accession à la propriété en 2013 est quelque peu en berne (242 PTZ en 2013 contre 665 en 2012 dans notre département).



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. Après une pause en 2012 - toute relative certes - les questions liées aux congés locatifs arrivent en tête. Les consultations sur l'état des lieux et le dépôt de garantie sont également très importantes, puisqu'elles représentent en 2013, 13.5% des demandes locatives, complétées par les questions sur la rédaction du bail (6.6%). Les interrogations sur la précarité, qu'elle soit liée à des impayés ou à des problèmes d'état du logement sont relativement constantes (10.7%).



	2010	2011	2012	2013
Congé (locataire ou bailleur)	18.9%	19.1%	17.3%	19.7%
Loyer (révision, augmentation)	13.5%	14.2%	12.1%	11.4%
Charges, entretien, réparations, travaux	12.2%	13.7%	13.8%	13.2%
Exécution des obligations du bailleur	8.4%	9.6%	9.4%	9.9%
Dépôt de garantie	9,3%	9%	9%	9.1%
Impayé / Expulsion	7.1%	7.3%	7.8%	5.9%
Rédaction du bail	7.7%	6.7%	7.4%	6.6%
Non décence/Insalubrité	3.9%	3.5%	4%	4.8%

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 2013 que pour 18 litiges. Par la suite, seuls 6 dossiers ont été soumis à la commission, 12 demandes n'ayant pas été suivies d'effet.

Sur les 6 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), 6 ont concerné la restitution du dépôt de garantie.

En revanche, le constat, outre le faible nombre de saisine, est que 6 conciliations ont eu lieu. A regarder les données de plus près, 2 dossiers supplémentaires n'ont pas été examinés car le litige s'est résolu avant. Pour les 12 autres saisines, 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 indique comme mode amiable de résolution des conflits. C'est encore un dispositif méconnu, mais la loi ALUR devrait renforcer son rôle et sa compétence.

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.

L'ADIL et la prévention des expulsions

Malgré un renforcement des normes relatives à la prévention des expulsions locatives en direction des locataires et des bailleurs confrontés à des impayés de loyer, ce thème est à l'heure actuelle moins porteur de demandes auprès de notre ADIL. Cela pourrait traduire deux phénomènes :

- ⇒ soit une baisse des impayés locatifs ;
- ⇒ soit une volonté de la part des protagonistes, notamment des locataires, de ne pouvoir faire face à leurs obligations et à ne pas « oser » chercher l'information. C'est là une des limites des actions de lutte contre l'exclusion, à savoir que les premiers intéressés ont du mal à s'approprier les dispositifs existants.

Il est indéniable que nombreux sont les congés donnés suite à des impayés de loyer.

Quelle est donc la situation des impayés dans notre département au regard des chiffres de la préfecture sur les procédures ?

La prévention de l'expulsion à l'ADIL

	Impayé	Expulsion
Bailleur	179 (71%)	19 (34.5%)
Locataire	72 (28.6%)	28 (50.9%)

Une nouvelle articulation entre les volets administratifs (CAF, commission de surendettement, MSA...), judiciaire, et social devrait conduire à agir de façon volontariste très en amont des procédures, afin de ne pas aboutir à une situation de blocage. En effet, l'impayé récurrent fragilise deux ménages : le bailleur et le locataire, et aboutit à terme, à voir disparaître des biens du marché locatif, par dépit ou crainte.

C'est pourquoi l'ADIL s'attache à informer le plus en amont possible toutes les parties afin que l'impayé ne soit qu'un accident de parcours, avec des solutions pérennes, et ce dès l'entrée dans les lieux.

Du volet préventif à la libération des lieux, l'action de l'ADIL peut permettre de solutionner nombre de situations, car la quasi-unanimité des locataires ou bailleurs, par la méconnaissance des dispositifs mis à leur disposition par les pouvoirs publics, ne saisissent pas les opportunités offertes par les divers organismes.

Vers une amélioration de la prévention ?

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Assignations devant le tribunal	185	207	255	290	284	320	341	361	385	364	406	493	462	392
Commandements de quitter les lieux	99	94	110	144	131	167	126	157	170	157	216	183	199	194
Demandes de concours de la force publique	41	50	60	70	71	72	69	98	79	94	124	123	119	136
Nombre de décisions accordant le concours à la force publique	23	17	26	36	33	20	40	50	50	47	45	78	41	47
Interventions effectives de la force publique	12	6	3	10	14	5	14	30	20	27	33	51	10	27
Recours gracieux en indemnisation	18	15	13	13	14	9	15	9	4	4	4	15	13	

Près de 20% d'assignations en moins entre 2011 et 2013, moins de consultations à l'ADIL sur le thème des impayés et de l'expulsion, davantage d'information sur l'accès au logement et les garanties à souscrire... Tels sont les constats sur les données statistiques. Il est cependant difficile d'en tirer comme simple conclusion que les impayés sont en diminution. En revanche, les procédures judiciaires sont en nette baisse.

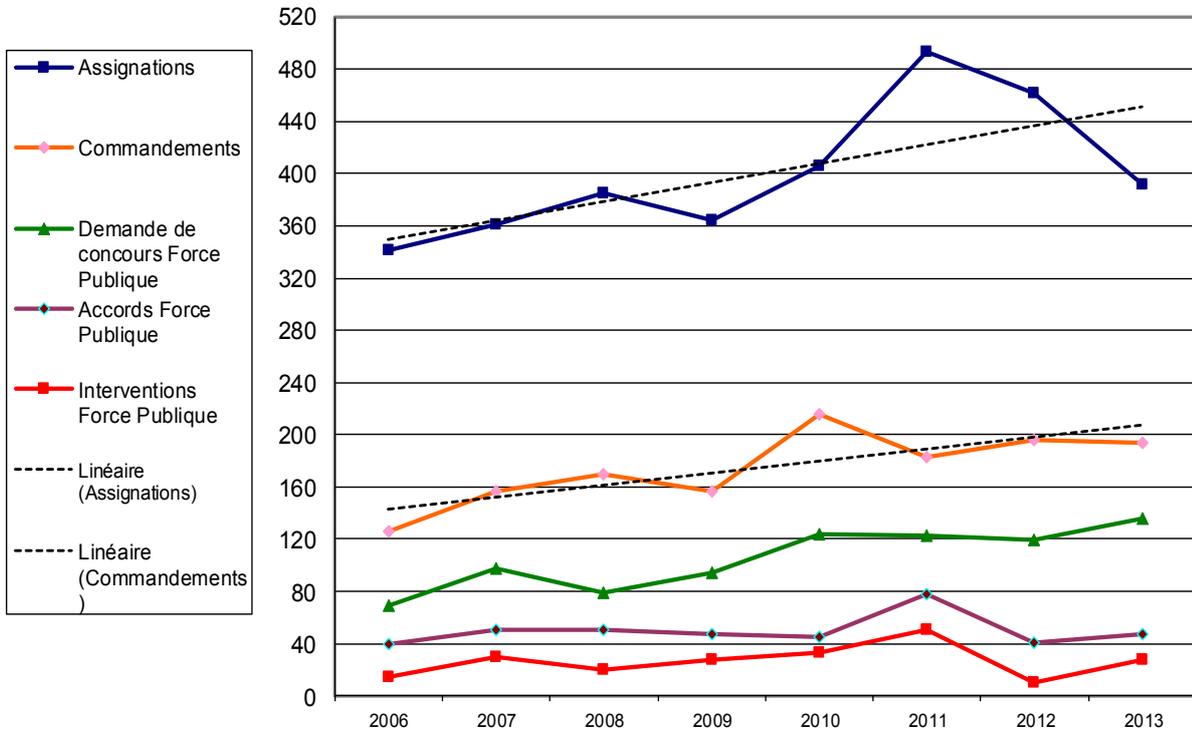
Un autre enseignement est que la situation logement des personnes en expulsion est plus délicate en 2013, car 43% des locataires avaient quitté les lieux suite à décision de justice en 2012, ils sont 49% à ne pas avoir trouvé de solution, et 35% sont encore dans les lieux à l'expiration du délai du commandement de quitter les lieux (car 25% en 2012).

Les procédures actuelles dans le cadre des impayés de loyer concernent effectivement la prévention, à savoir agir en amont pour prévenir les difficultés. Si la baisse constatée se confirme dans les années à venir, elle sera un signe de réussite des actions de coordination et d'information mises en place par les partenaires locaux oeuvrant contre les exclusions, actions renforcées à l'avenir par la loi ALUR.

	Bailleurs	Locataires
Locapass, GRL	17	17
Cautionnement	39	56

Le faible recours au dispositif GRL est déjà le constat de son inefficacité pratique quant à l'accès au logement, d'où la réforme initiée par la loi ALUR créant, à partir du 1^{er} janvier 2016 la garantie universelle du logement « GUL », qui poursuit un double objectif : sécuriser le bailleur et permettre un accès facilité au logement.

Evolution des expulsions depuis 2006



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 251 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.

L'ADIL est sollicitée notamment sur deux thèmes :

- informer les collectivités locales sur la « nébuleuse » de la lutte contre l'habitat indigne, car les pouvoirs de police du maire en la matière sont certes méconnus, mais très importants (80% des dossiers soumis au PDLHI relèvent des pouvoirs de police du maire).
- La protection des occupants, qu'ils soient locataires, ou propriétaires occupants.

Près du quart des dossiers soumis à l'examen de la cellule opérationnelle du pôle départemental est orienté par l'ADIL.



1 HABITAT DÉGRADÉ

Votre logement ou votre immeuble est en très mauvais état
Que faire ?

2 HABITAT DÉGRADÉ

Votre logement ou votre immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou d'une injonction...
Comment la loi vous protège ?

3 HABITAT DÉGRADÉ

Votre logement ou votre immeuble vous paraît non décent, non conforme aux normes d'hygiène
Comment agir ?

« Constituent un habitat indigne, les locaux affectés aux fins d'habitation et appropriés par usage à cet usage, ainsi que les logements dont l'état expose les occupants à des risques substantiels, pouvant porter atteinte à leur sécurité, physique ou à leur santé. »

Votre ADIL vous conseille gratuitement
Consultez-la !

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 susceptibles de ne pas bénéficier d'une aide sociale, au titre du FSL notamment. EDF informe le débiteur 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 en bénéficie, 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 2013, les juristes de l'ADIL ont reçu dans le cadre de cette convention 11 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	Total
Origine du contact	Equipe solidarité								
	Courrier	3							3
	Autre	3	1		1		1	2	8
Qualité consultant	Prop. bailleur								
	Propriétaire occupant	3							3
	Locataire	3	1		1		1	2	8
Thème	Impayé de factures	6	1		1		1	2	11
	Explication de facture								
	Conseil MDE								
	Autre								
Nombre total de consultants		6	1		1		1	2	11

Montant moyen de la dette

	Locataire		Propriétaire occupant	
	Nbre	Montant	Nbre	Montant
Janvier	3	537.89 €	3	552.34 €
Février	1	921.03 €		
Mars				
Avril	1	480.45 €		
Mai				
Juin	1	1 979.41 €		
Juillet	2	1 595.50 €		

dette la + élevée	1 979.41 €	810.96 €
dette la - élevée	267.44 €	286.66 €

Au-delà de ces données, dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique et du PREH, l'ADIL, par une information donnée sur les aides financières notamment, contribue à améliorer la prévention des impayés sur les factures d'énergie.

Ce même type de convention sera mis en place pour 2014 avec GDF-SUEZ.

L'ADIL et l'amélioration de l'habitat

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.

La politique publique d'amélioration des logements jusqu'en 2010 était principalement liée à la lutte contre l'habitat indigne, les travaux « autonomie » et l'amélioration du confort, elle est aujourd'hui d'abord axée sur les travaux visant la performance énergétique.

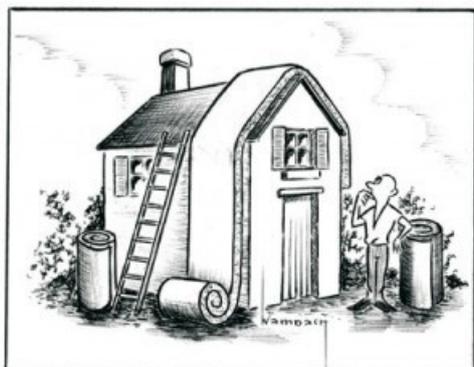


Financement de l'amélioration	:	1 165 demandes
Crédit d'impôt développement durable	:	73
Questions diverses sur ce thème	:	25



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 de cette thématique. L'orientation, du fait de la multiplicité des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) dans les EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale), le PIG (Programme d'Intérêt Général) du Conseil Général, est nécessaire car le public s'égaré rapidement.

La participation active de l'ADIL, en tant que « guichet unique » du PREH (Programme de Rénovation Energétique de l'Habitat), facilite tant la connaissance que le déclic pour réaliser les travaux.



La technicité de la matière impose dans 66% des conseils une visite : il s'agit de faire la « check-list » de toutes les aides existantes (10 solutions possibles), au regard des travaux envisagés, et d'orienter ensuite directement les particuliers vers les dispositifs mobilisables.

L'ADIL et l'amélioration de l'habitat

<i>T Y P E D E C O N S U L T A T I O N</i>	<i>D E S E P T E M B R E À D É C E M B R E 2 0 1 3</i>	<i>A N N É E 2 0 1 3</i>
Téléphone	220	373
Visite avec RDV	281	456
Visite sans RDV	213	289
Courrier	4	5
Internet	35	42
Total	753	1 165

<i>E L I G I B I L I T É A I D E S A N A H</i>															
	<i>S E P T E M B R E</i>			<i>O C T O B R E</i>			<i>N O V E M B R E</i>			<i>D É C E M B R E</i>			<i>T O T A L</i>		
	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.
	Total	58	31		189	83	1	138	36	17	101	39	4	486	189
	89			273			191			144			697		

<i>R É O R I E N T A T I O N</i>	<i>D E S E P T E M B R E À D É C E M B R E 2 0 1 3</i>	<i>A N N É E 2 0 1 3</i>
Opérateur OPAH, autre accompagnateur	447	475
Autres	112	148
Pas de réorientation	101	209
EIE, ALE, autre conseil technique	59	61
ANAH	28	257
Professionnel de l'immobilier	2	2
Mairie, EPCI, région	2	5
CAF, MSA	1	2
Notaire, avocat, huissier, dispositif judiciaire de conciliation...	1	4
Département	-	2
Total	753	1 165

Un dispositif partenarial efficace : 86% des demandes font l'objet d'une orientation (dans le cadre du PREH).

AMÉLIORATION DE L'HABITAT	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Aout	Sept	Oct.	Nov.	Déc.	Total
		34	40	80	71	40	46	37	28	99	302	198	153
	376						752						

TYPE DE CONSULTATION	SEPTEMBRE		OCTOBRE		NOVEMBRE		DÉCEMBRE		TOTAL	
	Nombre de consultant	Durée moyenne de la consultation	Nombre de consultant	Durée moyenne de la consultation	Nombre de consultant	Durée moyenne de la consultation	Nombre de consultant	Durée moyenne de la consultation	Nombre de consultant	Durée moyenne de la consultation
Téléphone	41	10,07	76	8,75	56	10,84	47	10,45	220	10,02
Visite avec RDV	33	39,24	108	34,09	79	34,58	61	34,33	281	34,85
Visite sans RDV	17	30,88	102	21,97	55	22,27	39	23,51	213	23,12
Courrier	1	12	1	8			2	8,5	4	9,25
Internet	7	9,71	16	9,69	8	9,38	4	6	35	9,06
Total	99	23,36	303	22,28	198	23,43	153	23,16	753	22,80

NIVEAU DE CONSEIL	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE	TOTAL
Informations générales	70	280	193	146	689
Conseil juridique seul	20	15	2	2	39
Simulation financière	9	7	3	5	24
Total	99	302	198	153	752

ORIGINE DE LA CONSULTATION	ELIGIBILITÉ AIDES DE L'ANAH													
	Septembre		Octobre			Novembre			Décembre			TOTAL		
	Oui	Non	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.
Campagne de communication	27	15	123	65	10	98	25	8	68	25	1	316	130	19
Site internet ANAH	14	3	19	4	3	6	5	1	1	1		40	13	4
EIE, conseiller technique	3		2	1		2			1			8	1	
Opérateur OPAH	3		11	1		3						17	1	
Autre professionnel	2		6		1	2		1	4	2		14	2	2
Collectivité locale	2	3	7	3	2	8			4	6	1	21	12	3
Autre		2	4		1	4			2			10	2	1
Total	7	8	17	7	1	15	6	7	21	5	2	60	26	10
Total par mois	58	31	189	81	18	138	36	17	101	39	4	486	187	39
	89		288			191			144			712		

EPCI, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE	TOTAL
C2A	21	74	47	34	176
CACM	19	68	58	29	174
Tarn et Dadou	12	30	18	18	78
Carmausin	6	18	6	7	37
Ségala Carmausin	3	16	4	9	32
Tarn et Agout	5	10	10	5	30
Sor et de l'Agout	3	13	11	2	29
Pays Rabastinois	6	7	1	6	20
Sidobre Val d'Agout	3	8	6	2	19
Pays d'Agout	1	8	4	3	16
Haute Vallée du Thoré	2	7	2	4	15
Réalmontais	1	9	4	1	15
Lautrécois	3	4	5	1	13
Monts d'Alban	1	4	5	2	12
Pays de Cocagne	2	3	4	2	11
Val 81	2	1	1	5	9
Pays Cordais	1	2	1	3	7
Montredonnais		2	2	3	7
Pays Salvagnacois	1	2		3	6
Villefranchois		2	1	2	5
Vals des Plateaux des Monts de Lacaune	3	2			5
Vère Grésigne		1	2	2	5
SESCAL		2		2	4
Monts de Lacaune		4			4
Lauragais Revel Sorézois	1	1	1	1	4
Causse Nord Ouest du Tarn				2	2
Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron				2	2
Total	96	298	193	150	737

ORIGINE DE LA CONSULTATION	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE	TOTAL
Campagne de communication	42	198	131	94	465
Site internet	17	26	12	2	57
ANAH	3	3	2	1	9
EIE, conseiller technique	3	12	3		18
Opérateur OPAH	2	7	3	6	18
Autre professionnel	5	12	8	11	36
Collectivité locale	2	5	4	2	13
Autre	15	25	28	28	96
Total	89	288	191	144	712

NATURE DES TRAVAUX	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	TOTAL
Incluent travaux de rénovation thermique	89	288	191	144	712
Sans travaux de rénovation thermique	10	14	7	9	40
Total	99	302	198	153	752

STATUT DU CONSULTANT	SEPTEMBRE	OCTOBRE	NOVEMBRE	DÉCEMBRE	TOTAL
Propriétaire occupant	84	269	178	136	667
Propriétaire bailleur	9	19	18	13	59
Locataire	5	9		2	16
Occupant à titre gratuit				1	1
Autre	1	6	2	1	10
Total	99	303	198	153	753

STATUT DU CONSULTANT	ELIGIBILITÉ AIDES ANAH														
	SEPTEMBRE			OCTOBRE			NOVEMBRE			DÉCEMBRE			TOTAL		
	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.	Oui	Non	Ind.
Propriétaire occupant	51	26		168	74	14	128	31	14	94	33	2	441	164	30
Propriétaire bailleur	5	3		11	3	3	10	4	2	4	5	2	30	15	7
Locataire	2	1		6	3					2			10	4	0
Occupant à titre gratuit											1		0	1	0
Autre		1		4	3	1		1	1	1			5	5	2
Total	58	31		189	83	1	138	36	17	101	39	4	486	189	22
	89			273			191			144			697		

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 2013 à Carmaux, Lombers, Moularès, Montredon Labessonnié, Penne, Rosières, Trébas et Valdériès. 147 personnes ont été reçues.



Type de conseils

	Pays de l'Albigeois et des Bastides	Dans le Tarn
Crédit d'impôt « développement durable »	21	72
Aides à l'amélioration de l'Habitat	258	1 142
	279 consultations	1 214 consultations

Nuits de la Thermographie



Juillet 2013

Présentation du dispositif et de son organisation

Pays de l'Albigeois et des Bastides

Objectifs :

Encourager les particuliers à réaliser des travaux d'économie d'énergies en les sensibilisant sur les déperditions thermiques de leur habitation par une thermographie infrarouge et l'analyse de leurs consommations énergétiques par le biais d'un questionnaire.

Informers les particuliers des aides possibles pour le financement de leur projet.

Partenaires impliqués :

- L'Espace Info Energie du Tarn (EIE81)
- L'Agence Départementale pour l'Information au Logement (ADIL 81)
- Plusieurs sociétés de thermographie
- L'ADEME
- Le Conseil Régional de Midi-Pyrénées

Etape 1 : Informer les habitants

Les Objectifs :

1. Sensibiliser les habitants aux économies d'énergie
2. Permettre un premier questionnement sur la qualité de son habitation
3. Informer sur le dispositif de conseils et d'accompagnement personnalisés qui se met en place sur la commune

Les moyens :

- Un livret sur les économies d'énergie dans son habitation à distribuer dans toutes les boîtes aux lettres du village
- Un questionnaire d'enquête sur les consommations et caractéristiques de son habitation, joint au livret
- Un courrier d'invitation du Maire à participer à la soirée de la nuit de la thermographie
- Des affiches à placarder dans le village
- Des articles de presse et émissions radio

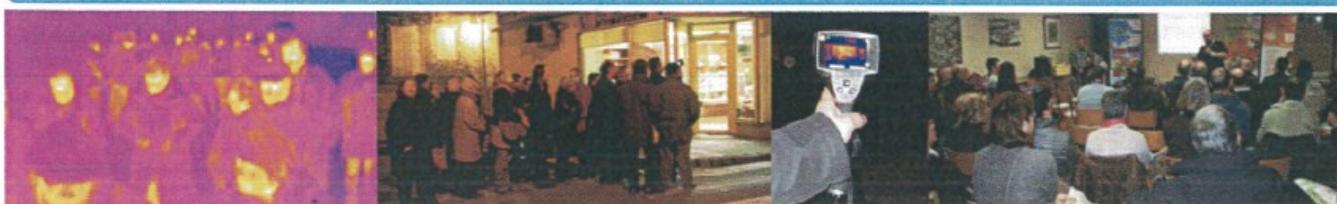
Répartition des tâches :

Dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif des nuits de la thermographie, la commune réalise :

- La mise sous enveloppe et la distribution, dans toutes les boîtes aux lettres de la commune, d'un dossier d'informations comprenant, le livret, le questionnaire et le courrier d'invitation
 - L'affichage dans les endroits fréquentés
 - une actualité sur son site internet sur l'organisation de ce dispositif et/ou un article dans son bulletin
- Le Pays réalise :
- L'édition des dossiers d'information
 - Les articles de presse et les émissions de radio (sauf si la commune souhaite relayer l'information auprès des médias)



Etape 2 : Organisation de la nuit de la thermographie



Les Objectifs :

1. Sensibiliser les habitants aux déperditions thermiques d'une habitation
2. Apporter des informations pour la réussite d'un projet de rénovation
3. Informer sur les dispositifs existants (OPAH, éco-chèques...)

Organisation de la soirée

Soirées de sensibilisation organisée en deux temps :

1. Balade nocturne dans les rues du village avec caméra thermique pour observer les déperditions des habitations et bâtiments communaux (18h30 à 20h00)
2. Organisation d'un buffet (20h00 à 20h30)
3. Conférence sur les économies d'énergie dans les projets de rénovation (20h30 à 22h30) par un conseiller de l'EIE.

Répartition des tâches :

Pour la bonne organisation de cette soirée, la commune :

- met à disposition une salle et son équipement (chaises, tables...)
- Prend en charge et organise le buffet.

le Pays:

- Met à disposition tout le matériel nécessaire à la soirée (sono, vidéo-projection, ordinateur...)
- Réalise, aux côtés du conseiller énergie de l'EIE, la balade nocturne, via le CEP, ou fait appel à un thermicien si besoin
- Organise aux côtés de l'EIE la conférence sur « Comment rénover son habitation sans se tromper »

Etape 3 : Sensibilisation aux déperditions thermiques

Dans le cadre de ce dispositif, le Pays a souhaité mettre en place plusieurs démarches afin de permettre une sensibilisation pour les habitants aux déperditions de leur habitation. 3 actions coexistent et peuvent être déployées sur la commune.

La thermographie par le CEP du Pays depuis la voie publique

Sur inscription, chaque habitant de la commune peut bénéficier d'une ou plusieurs photographies infrarouge gratuites de son habitation, prises depuis la voie publique par le Conseiller énergie du Pays.

Les photos sont remises lors de la rencontre avec le conseiller énergie de l'EIE en permanence délocalisée sur la commune.



Modalités

Si la commune est adhérente au dispositif de Conseil en Energie Partagé, l'intervention du Conseiller est gratuite

Pour les communes non adhérentes, se rapprocher du pays pour étudier les possibilités de mise en œuvre de cette action.

La thermographie de façades et toitures par camion

(en expérimentation pour l'hiver 2013-2014)

Afin de thermographier de façon exhaustive les habitations d'un bourg ou d'une partie d'un bourg, le Pays s'est associée à deux sociétés tarnaises (NEOTIM ET ALTUS REFLEX) pour réaliser des campagnes de relevés thermographiques depuis un véhicule. Les clichés pris seront remis en permanence EIE délocalisée sur la commune



Modalités

Dans le cadre de son Plan Climat, le Pays prévoit la réalisation d'une trentaine de km linéaires de thermographie pris en charge entre 70 et 80 %.

Les 20 à 30 % restant sont à la charge de la commune.

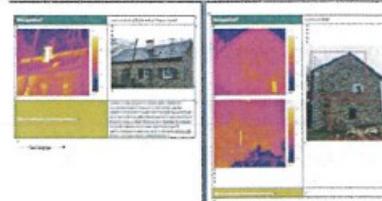
Priorité sera donnée aux communes engagées dans une OPAH.

Pour les autres communes, se rapprocher du pays pour étudier la mise en œuvre de cette action.

A titre indicatif, le cout du km linéaire est de 900 €.

La visite de sensibilisation à domicile par un thermicien pour l'observation des déperditions de son habitations

Chaque commune qui accueille le dispositif des nuits de la thermographie bénéficie d'un crédit d'une dizaine de visites de sensibilisation aux déperditions thermiques au profit des habitants du village. Cette visite personnalisée permet d'avoir une vision plus exhaustive de son habitation, d'identifier des actions et travaux, d'avoir des conseils de la part d'un professionnel. Un rapport de visite est remis en permanence EIE délocalisée sur la commune



Modalités

Le Pays prend en charge 80 % du cout de ces visites.

Les 20 % sont à la charge de la commune qui peut si elle le souhaite demander une participation symbolique aux habitants bénéficiaires.

Les bénéficiaires sont sélectionnés sur la base du questionnaire habitation à retourner à la commune. Une présélection est opérée par le Pays (critères consommation énergétique, qualité habitation...). L&a commune valide ou modifie ce choix.

Cout d'une visite de sensibilisation : 150 € TTC

Etape 4 : Mise en place de permanences de l'EIE et l'ADIL

Les Objectifs :

1. Accompagner les habitants dans l'analyse de leur thermographie
2. Apporter des conseils personnalisés en rendez-vous individuels (45 mn) pour aller au-delà du constat et proposer des actions d'améliorations de leur logement
3. Permettre une analyse financière du projet en identifiant tous les leviers possibles (crédit d'impôts, éco-prêt, aides ANAH, OPAH...)



Les moyens :

- Une à plusieurs journées de permanences délocalisées de l'Espace Info Energie et de l'ADIL, dans la commune au plus près des habitants

Répartition des tâches :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ces permanences, la commune s'engage :

- À mettre à disposition deux bureaux proches pour l'organisation de ces permanences.
- À participer à la prise de rendez-vous aux côtés du pays, en contactant les habitants inscrits (tout ceux qui ont retournés le questionnaire)

Le Pays :

- coordonne la prise de rendez-vous et met à disposition tous les outils nécessaires (planning partagé etc...) Confirme par courrier aux habitants tous les rendez-vous pris
- Constitue les dossiers individuels remis aux conseillers EIE et ADIL (contenu : photos infrarouge, rapports de visite, questionnaires...)



L'ADIL et l'accession à la propriété

Les données recueillies en 2013 sur les projets d'accession à la propriété sont trop faibles pour pouvoir être un indicateur fiable de tendance. Ce n'est qu'un reflet des projets d'accession pour quelques opérations. Les questions relatives au volet juridique de l'accession et au financement, en général, permettent d'avoir cependant une idée précise de l'accession.

La fin du prêt à taux zéro pour l'acquisition d'un logement ancien est 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'accession 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'accession 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'accession (neuf, ancien, quel type de contrat...), aux montages complexes (acquisition-amélioration notamment), mais également aux incidences familiales d'une opération d'accession.

Le conseil en accession représente en 2013, 469 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 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 2013.

L'ADIL et l'accèsion à la propriété

2013	DIAG + PLAN	DIAGNOSTIC	PLAN	PTZ
NEUF	142 194 €	132 146 €	152 242 €	14 187 €
ACHAT	180 327 €	180 327 €	-	36 120 €
ACHAT/AMÉLIORATION	120 848 €	117 402 €	123 720 €	-
TRAVAUX	46 600 €	-	46 600 €	-

Montant du moyen projet : 119 173 € 129 308 € 111 571 €

	2010	2011	2012	2013
MONTANT MOYEN DU PROJET	143 500 €	133 400 €	147 010 €	119 173 €
REVENU MENSUEL MOYEN	2 350 €	1 900 €	2 739 €	2 425 €
REMBOURSEMENT MENSUEL	647 €	580 €	712 €	588 €
APPORT PERSONNEL MOYEN	25 500 €	30 200 €	20 974 €	21 817 €
% PROJET SANS APPORT PERSONNEL	22.6%	32.3%	35%	19 %
DURÉE DU PRÊT PRINCIPAL	253 mois	257 mois	250 mois	248 mois

Il y a eu en 2013, 242 opérations d'accèsion sociale à la propriété avec un prêt à taux zéro (contre 665 en 2012) concernant :

- l'achat d'un logement neuf (aucune en 2013 contre 14 en 2012),
- la construction d'une maison (avec achat terrain) (202 contre 503),
- la construction d'une maison (hors achat terrain) (32 contre 144).



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

Le profil de l'accédant

Catégorie de ménage :	
Personne seule	19%
Famille monoparentale	19%
Couple sans enfant	19%
Couple avec 1 enfant	14%
Couple avec 2 enfants ou plus	29%

Nombre d'enfants : 1 enfant en moyenne	
Pas d'enfant	38%
1 enfant	19%
2 enfants	33%
3 enfants	10%

Age du chef de ménage :
40 ans en moyenne

Statut :	
Locataire	71%
Propriétaire occupant	19%
Occupant à titre gratuit	10%

Montant du loyer moyen : 542 €

Revenus :		
	Moyenne	Maximum
Madame	1 064 €	2 660 €
Monsieur	1 305 €	3 100 €
Ménage	2 425 €	3 459 €

Primo accédant : 67 %

Le projet

Type de projet :	
Acquisition/amélioration	52%
Ancien	5%
Neuf	29%
Travaux	14%

Zone du projet	
Zone B2	57%
Zone C	43%

Coût moyen de l'opération :	
119 173 €	
Neuf	Ancien
141 826 €	119 006 €
Source FGAS : 166 000 € (ND)	

Surface habitable :		
Minimum	Moyenne	Maximum
80 m ²	122 m ²	200 m ²



Prêt principal :	
PAS	5%
Bancaire	95%

Taux du prêt principal :		
<i>Minimum</i>	<i>Moyenne</i>	<i>Maximum</i>
2.70%	3.24%	3.90%

Durée moyenne du prêt principal : 248 mois

Mensualité moyenne : 563 €

Montant moyen prêt principal : 77 021 €

Montant moyen de l'apport personnel :

21 817 €



Durée moyenne du PTZ : 261 mois

Les résolutions

Les résolutions de l'assemblée générale du 23 juin 2014

L'assemblée générale de l'ADIL du Tarn, réunie le 23 juin 2014, 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 2013.

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 2013.

RÉSOLUTION N° 3 :

Présentation du rapport d'activité pour 2013, 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 :

- Carmaux
- FNAIM
- UDAF
- Tarn Habitat

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.

RÉSOLUTION N° 6 :

L'assemblée générale des membres, prenant acte du départ de Monsieur Didier DELCROS, commissaire aux comptes titulaire de l'association, à la retraite et donc de sa démission, décide de nommer, pour la durée restant à courir de son mandat, c'est-à-dire jusqu'à la date de l'assemblée générale annuelle chargée de statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 :

- **FIDUCIE CONSULTANTS AUDIT** — 111, Boulevard Valmy — 81000 ALBI, représentée par son représentant permanent et signataire Monsieur Robert HARRIBEY, commissaire aux comptes titulaire,
- **Madame Isabelle POSTEL**, 111 boulevard Valmy 81000 ALBI, Commissaire aux comptes suppléant,

qui ont fait savoir par avance qu'ils acceptaient ce mandat et que rien ne s'opposait à cette nomination.