

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2014

ADIL du Tarn



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

Assemblée générale

du 24 juin 2015

SOMMAIRE

	Rapport moral du président	5
	Rapport financier	9
	Rapport du commissaire aux comptes	17
	Rapport spécial du commissaire aux comptes	19
	Rapport d'activité	21
1^{ère} partie :	L'ADIL : conseiller - informer : une mission d'intérêt général	23
	L'ADIL du Tarn, maillon d'un réseau national	25
2^{ème} partie :	Présentation et fonctionnement de l'ADIL du Tarn	27
	L'ADIL et son fonctionnement	29
	L'ADIL du Tarn : un service de proximité	33
	L'ADIL prestataire de formations	34
	L'ADIL et ses partenaires	35
	Site internet - communication - presse	37
3^{ème} partie :	Principaux domaines d'intervention	39
	Les thèmes abordés lors des entretiens	41
	Le conseil au particulier, cœur du métier de l'ADIL	42
	Zoom sur les rapports locatifs	49
	Le conseil de l'ADIL en matière de prévention de l'expulsion	50
	L'ADIL et la conciliation	51
	L'ADIL dans les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne	53
	L'ADIL « PRIS » ANAH	55
	Lutte contre la précarité énergétique - convention GDF SUEZ	58
	Jeu M'Loge	59
	L'ADIL et l'accession à la propriété	61
	Les résolutions	65
Annexe 1 :	Zoom sur l'actualité législative et réglementaire en 2014	69
Annexe 2 :	Principaux textes parus en 2014	71



La raison d'être du réseau des ADIL, c'est avant tout l'information du public : permettre aux citoyens de connaître leurs droits et de s'orienter dans un environnement juridique, financier et fiscal de plus en plus complexe, éviter les écueils liés à des décisions mal préparées faute de pouvoir en évaluer les risques, prévenir les conflits potentiels. Telles sont les missions premières qui incombent à notre ADIL. Elle les assume pleinement par le biais de près de 9 000 consultations dispensées en 2014, mais aussi par d'autres moyens : réunions d'information, salons, articles de presse, site internet.

La richesse de l'ADIL tient beaucoup à son ancrage local, mais également aux valeurs « piliers » qui sous-tendent son action :

- un professionnalisme mis au service d'une compétence « logement »,
- une neutralité qui se traduit par la très grande diversité des profils qui la contactent,
- une réactivité qui permet de répondre rapidement aux attentes du public, mais également à celles de ses partenaires, collectivités locales comme professionnels et acteurs de l'habitat.

L'ADIL, dans le département et avec les collectivités locales, est sollicitée pour contribuer à la mise en œuvre de politiques dont la réussite suppose la collaboration de partenaires divers, publics comme privés.

Ainsi, le positionnement local est-il nécessaire pour permettre une transversalité des problématiques de relogement prioritaire, d'accès au logement, de lutte contre l'habitat indigne, de prévention des expulsions. Dans le contexte actuel d'un besoin crucial dans l'accompagnement des publics en difficulté, le rôle de l'ADIL prend une importance croissante. Ainsi, les personnes fragiles peuvent, par l'encadrement juridique des politiques publiques, avoir accès à leurs droits, notamment en matière de logement, et l'ADIL s'attache à se faire connaître auprès d'un public loin de toute demande. La réalisation des ateliers collectifs par le biais du jeu « Jeu M'Loge » répond à cet objectif : être identifié comme un lieu « ressource » pour l'accès au droit au logement.

La participation de l'ADIL au plan de rénovation énergétique de l'habitat, priorité forte en 2014, a démontré son efficacité, et la pertinence de ses conseils. L'enjeu était double : que le plus grand nombre de particuliers soit en mesure de connaître l'environnement juridique, financier et fiscal de l'amélioration thermique de leur logement, mais également d'être guidé vers le dispositif adapté à sa situation. 2014 aura été la réponse efficace de l'ADIL à l'imbroglio de l'amélioration de l'habitat, et la fréquentation de l'ADIL sur ce thème, d'abord initiée au niveau national, a ensuite essentiellement été due au bouche à oreille, symptôme d'une compétence reconnue.

Agir dans le sens du partenariat et de la complémentarité avec les autres acteurs est au cœur de nos principes, et permet également d'améliorer notre efficacité.

Enfin, notre action ne serait pas possible sans l'appui de tous les membres et partenaires que nous tenons à remercier. Mettre nos compétences au service de l'intérêt public dans un souci de proximité, de qualité et de réactivité, c'est là notre ambition, et nous mettons tout en œuvre pour la réaliser.



Bilan association

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	4 840	3 400	1 439	2 219	- 780
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	71 000	39 415	31 585	35 135	- 3 550
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	89 242	63 044	26 198	34 947	- 8 749
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	105 859	59 223	72 302	- 13 079
Stocks en cours					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens et services					
Produits intermédiaires et finis	3 340		3 340	4 003	- 663
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	5 312		5 312	10 375	- 5 063
Valeurs mobilières de placement	121 938		121 938	141 928	- 19 990
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	53 930		53 930	59 630	- 5 700
Charges constatées d'avance	2 000		2 000	2 430	- 430
TOTAL (II)	186 521		186 521	218 366	- 31 845
Charges à répartir sur plusieurs exercices(III)					
Primes de remboursement des emprunts (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF	351 602	105 859	245 744	290 668	- 44 924

Bilan association(suite)

Présenté en Encos

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)	Variation
Fonds associatifs et réserves			
Fonds propres			
. Fonds associatifs sans droit de reprise	172 083	196 886	- 24 803
. Ecart de réévaluation			
. Réserves			
. Report à nouveau			
. Résultat de l'exercice	-22 157	-24 803	2 646
Autres fonds associatifs			
. Fonds associatifs avec droit de reprise			
. Apports			
. Legs et donations			
. Résultats sous contrôle de tiers financeurs			
. Ecart de réévaluation			
. Subventions d'investissement sur biens non renouvelables			
. Provisions réglementées			
. Droits des propriétaires (commodat)			
TOTAL (I)	149 926	172 083	- 22 157
Provisions pour risques et charges	25 294	43 135	- 17 841
TOTAL (II)	25 294	43 135	- 17 841
Fonds dédiés			
. Sur subventions de fonctionnement			
. Sur autres ressources			
TOTAL (III)			
Dettes			
Emprunts et dettes assimilées	14 461	17 971	- 3 510
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés	6 583	4 690	1 893
Autres	49 480	52 751	- 3 271
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		38	- 38
TOTAL (IV)	70 524	75 450	- 4 926
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF	245 744	290 668	- 44 924
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 31/12/2014 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2013 (12 mois)	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Produits d'exploitation						
Ventes de marchandises						
Production vendue biens	663		663	9 947	- 9 284	-93,33
Production vendue services	7 650		7 650		7 650	N/S
Montants nets produits d'expl.	8 313		8 313	9 947	- 1 634	-16,43
Autres produits d'exploitation						
Production stockée			-663	2 209	- 2 872	130,01
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation			226 643	244 294	- 17 651	-7,23
Cotisations						
Autres produits				1	- 1	-100
Reprise de provisions				8 550	- 8 550	-100
Transfert de charges				4 343	- 4 343	-100
Sous-total des autres produits d'exploitation			225 980	259 397	- 33 417	-12,88
Total des produits d'exploitation (I)			234 293	269 345	- 35 052	-13,01
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			87	337	- 250	-74,18
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)			87	337	- 250	-74,18
Produits exceptionnels						
Sur opérations de gestion						
Sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges			43 135		43 135	N/S
Total des produits exceptionnels (IV)			43 135		43 135	N/S
TOTAL DES PRODUITS (I + II + III + IV)			277 515	269 681	7 834	2,90
(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs						
SOLDE DEBITEUR = DEFICIT			-22 157	-24 803	2 646	10,67
TOTAL GENERAL			299 672	294 485	5 187	1,76

	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2013 (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	3 718	21 585	- 17 867	-82,78
Services extérieurs	15 688	14 136	1 552	10,98
Autres services extérieurs	19 271	21 863	- 2 592	-11,86
Impôts, taxes et versements assimilés	2 716	11 611	- 8 895	-76,61
Salaires et traitements	156 060	150 229	5 831	3,88
Charges sociales	63 088	60 735	2 353	3,87
Autres charges de personnels				
Subventions accordées par l'association				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
. Sur immobilisations : dotation aux amortissements	13 079	12 374	705	5,70
. Sur immobilisations : dotation aux dépréciations				
. Sur actif circulant : dotation aux dépréciations				
. Pour risques et charges : dotation aux provisions	2 522		2 522	N/S
Autres charges				
Total des charges d'exploitation (I)	276 142	292 532	- 16 390	-5,60
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	758	853	- 95	-11,14
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
Total des charges financières (III)	758	853	- 95	-11,14
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion		1 100	- 1 100	-100
Sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions	22 772		22 772	N/S
Total des charges exceptionnelles (IV)	22 772	1 100	21 672	N/S
Participation des salariés aux résultats (V)				
Impôts sur les sociétés (VI)				
TOTAL DES CHARGES (I + II + III + IV + V + VI)	299 672	294 485	5 187	1,76
(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées				
SOLDE CREDITEUR = EXCEDENT				
TOTAL GENERAL	299 672	294 485	5 187	1,76
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				

Soldes intermédiaires de gestion

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2013 (12 mois)	Variation	%
Ventes de marchandises				
- Coût direct d'achat				
+/- Variation du stock de marchandises				
Marge commerciale (I)				
Taux de marge commerciale	%	%		
+ Production vendue	8 313	9 947	- 1 634	-16,43
+ Production stockée	-663	2 209	- 2 872	130,01
+ Production immobilisée				
Production de l'exercice	7 650	12 156	- 4 506	-37,07
- Matières premières et approvisionnements consommés				
- Sous-traitance directe	-3	18 339	- 18 342	100,02
Marge brute sur production (II)	7 653	-6 182	13 835	223,79
Taux de marge brute sur production	100,04 %	-50,86 %		
Marge brute globale (I + II)	7 653	-6 182	13 835	223,79
Taux de marge brute globale	100,04 %	-50,86 %		
- Services extérieurs et autres charges externes	38 681	34 902	3 779	10,83
Valeur ajoutée produite	-31 028	-41 084	10 056	24,48
Valeur ajoutée / chiffre d'affaires	-405,58 %	-337,96 %		
+ Subventions d'exploitation	226 643	244 294	- 17 651	-7,23
- Impôts, taxes et versements assimilés	2 716	11 611	- 8 895	-76,61
- Salaires et traitements	156 060	150 229	5 831	3,88
- Charges sociales	63 088	60 735	2 353	3,87
Excédent brut d'exploitation	-26 248	-19 364	- 6 884	35,55
Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	-343,10 %	-159,29 %		
+ Reprise sur amortissements et provisions		8 550	- 8 550	-100
- Dotations aux amortissements sur immobilisations	13 079	12 374	705	5,70
- Dotations aux provisions sur immobilisations				
- Dotations aux provisions sur actif circulant				
- Dotations aux provisions pour risques et charges	2 522		2 522	N/S
+ Autres produits de gestion courante		1	- 1	-100
- Autres charges de gestion courante				
+ Transfert de charges d'exploitation				
Résultat d'exploitation (hors charges et produits financiers)	-41 849	-23 187	- 18 662	80,48
Résultat d'exploitation / chiffre d'affaires	-547,03 %	-190,74 %		
+ 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	87	337	- 250	-74,18
+ Reprises sur provisions financières				
+ Différences positives de change				
+ Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
- Dotations financières aux amortissements et provisions				
- Intérêts et charges assimilées	758	853	- 95	-11,14
- Différences négatives de change				
- Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
Résultat courant avant impôts	-42 520	-23 703	- 18 817	79,39
Résultat courant / chiffre d'affaires	-555,80 %	-194,99 %		

	Exercice clos le 31/12/2014 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2013 (12 mois)	Variation	%
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
+ Produits exceptionnels sur opérations en capital				
+ Repises sur provisions & transferts de charges except°.	43 135		43 135	N/S
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 100	- 1 100	-100
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	22 772		22 772	N/S
Résultat exceptionnel	20 363	-1 100	21 463	N/S
- Participation des salariés aux résultats				
- Impôts sur les bénéfices				
Résultat net Comptable	-22 157	-24 803	2 646	10,67
Résultat net / chiffre d'affaires	-289,62 %	-204,04 %		

ADIL 81

Siège social : Résidence Leclerc – 3, Boulevard Lacombe – 81000 ALBI

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos au 31 décembre 2014,

Aux Adhérents,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, 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 et informations spécifiques 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 œuvre 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues,

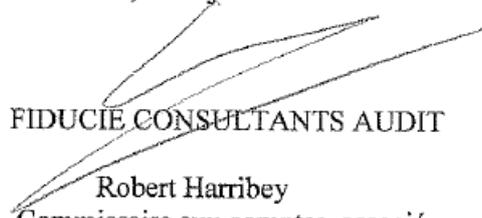
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

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 le rapport de gestion de la présidente et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

ALBI, le 15 juin 2015



FIDUCIE CONSULTANTS AUDIT

Robert Harribey
Commissaire aux comptes, associé

Rapport spécial du commissaire aux comptes



ADIL 81

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

ADIL 81

Siège social : Résidence Leclerc – 3, Boulevard Lacombe – 81000 ALBI

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Adhérents,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 autorisée 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.

ALBI, le 16 juin 2015

FIDUCIE CONSULTANTS AUDIT

Robert Harribey
Commissaire aux comptes, associé



1ère partie

Conseiller - informer : une mission d'intérêt général

La vocation de l'ADIL est d'offrir à tous une information neutre et désintéressée sur l'ensemble des thématiques « logement » dans ses aspects juridiques, financiers et fiscaux.

En arrêtant le compteur au 31.12.2014, 142 400 ménages sont venus chercher à l'ADIL des réponses à leurs interrogations depuis son ouverture, en 1997. La place de l'information est ainsi largement reconnue et validée, en premier lieu par une fréquentation toujours soutenue.

Les missions prioritaires de l'ADIL ciblent clairement :

- le renforcement des politiques locales qui doivent contribuer à faciliter l'accès ou le maintien de chacun dans un logement décent, lutter contre l'habitat indigne et insalubre ;
- l'approfondissement de l'intervention des juristes vers les questions liées au logement des personnes en difficulté ;
- l'accompagnement des différentes réformes (accession aidée, fiscalité, investissement locatif, amélioration thermique des logements...);
- l'observation de la mise en œuvre règlementaire des politiques publiques ;
- l'expertise juridique et l'appui technique aux acteurs locaux de l'habitat.

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

Toujours autour de 850 000 consultations annuelles, les ménages continuent de « *Frapper à la bonne porte* » auprès du réseau des ADIL, depuis leur création en 1976. Si 79 départements sont actuellement desservis par des centres d'information sur l'habitat et 989 permanences, plus de 800 personnes s'attachent à répondre quotidiennement aux sollicitations de tous.

Le rôle du réseau est majeur car il permet la diffusion de plaquettes grand public, la mise à disposition d'outils de travail pertinents (logiciels de plan de financement, d'investissement locatif, d'analyse de l'accession à la propriété...), de dossiers techniques étoffés. Le recours fréquent à ces outils rend performant le travail quotidien.

The image displays a collection of ADIL informational materials and software interfaces. At the top, there are several colorful brochures with titles such as 'CONSTRUCTION, TRAVAUX', 'CONSTRUCTION, ACHAT D'UN LOGEMENT', 'HABITAT DÉGRADÉ', 'L'ENCADREMENT DES LOYERS DANS CERTAINES AGGLOMÉRATIONS', 'Les acteurs de la copropriété', 'AIDE AUX PERSONNES', 'Quel crédit d'impôt? Pour quels équipements?', 'Assurez bien votre portée de engagement', 'Comment agir?', 'Comment la loi vous protège?', 'Nouvel crédit d'impôt? Quels équipements?', and 'Votre ADIL vous conseille gratuitement'. Below the brochures, there are screenshots of two software applications: 'SimuLoc - V 5.6' and 'AdiOpt 5.30'. The 'SimuLoc' screenshot shows a 'Votre situation' window with fields for 'Régime fiscal', 'Loyer maximum', 'Assurance impayés de loyer', 'TFPB', and 'Frais de gestion'. The 'AdiOpt' screenshot shows a 'Saisie des revenus' window with fields for 'Revenu équivalent mensuel', 'Autres revenus et charges', and 'Crédite en rose'. To the right, there is a screenshot of a 'Variante 1 - Achat d'un logement ancien' window showing a detailed financial summary table.

Votre situation	
Type de ménage	Mané
Nombre de parts (pas d'évolution sensible attendue du nombre de parts)	3,00
Revenu net imposable	75 000 €
dont revenus d'activité (pas d'évolution sensible attendue des revenus d'activité)	0 €
Achat d'un logement ancien	
Investissement	
Prix du logement	250 000 €
Frais d'acquisition	28 700 €
Travaux déductibles	20 000 €
Travaux non déductibles	5 000 €
Coût de revient	303 700 €
Frais d'emprunt	2 750 €
Total à financer	306 450 €
Surface habitable	140 m ²
Surface des annexes	30 m ²
Surface prise en compte	148,0 m ²
Mois de mise en location	Janvier 2016
Département de l'opération	81
Commune de l'opération	Albi
Localisation du logement	Zone B2

2ème partie

Présentation et fonctionnement de l'ADIL du Tarn

L'ADIL du Tarn et son fonctionnement : le conseil d'administration

MEMBRES DE DROIT

M. FERNANDEZ
Président de l'Association des
Maires et des Elus du Tarn

M. CARCENAC
Président du Conseil
Départemental du Tarn

Mme MILHERES
Directrice de la Direction
Départementale des
Territoires

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

CILEO
M. LEGRIX

FD BTP 81
M. ARNAL

FNAIM
Mme 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

DEPARTEMENT DU TARN
M. ROGER

MAIRIE DE CARMAUX
M. ESPIE

L'ADIL du Tarn et son fonctionnement : le bureau

Président
M. ROGER

Secrétaire
Mme SOULET

Membre du bureau :

Vice-Président
M. LEGRIX

Trésorier
M. CESCO

UDAF
Mme SAUNIER

L'ADIL du Tarn et son fonctionnement : l'assemblée générale

<p><i>COLLEGE 1 :</i> <i>Organismes représentant les</i> <i>offreurs de biens et services</i> <i>concourant au logement</i></p>	<p><i>COLLEGE 2 :</i> <i>Organismes représentant</i> <i>les consommateurs et les</i> <i>usagers</i></p>	<p><i>COLLEGE 3 :</i> <i>Pouvoirs publics et</i> <i>organisations d'intérêt général</i></p>
<p>BANQUE POPULAIRE OCCITANE</p> <p>CDAD</p> <p>CILÉO (1% LOGEMENT)</p> <p>CGLLS</p> <p>CRÉDIT AGRICOLE NORD MIDI- PYRÉNÉES</p> <p>CRÉDIT FONCIER DE FRANCE</p> <p>EDF</p> <p>FD BTP 81</p> <p>FNAIM</p> <p>GDF-SUEZ</p> <p>IMMOBILIÈRE 3F</p> <p>MAISONS CLAIRES</p> <p>NÉOLIA</p> <p>OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE CASTRES</p> <p>PROCIVIS TARN ET TARN-ET- GARONNE</p> <p>TARN HABITAT</p> <p>UMF</p> <p>UNPI DES PAYS ALBIGEOIS</p> <p>UPA DU TARN</p>	<p>CIDFF</p> <p>CNL</p> <p>UDAF</p>	<p>ASSOCIATION DES MAIRES ET DES ELUS DU TARN</p> <p>CAF DU TARN</p> <p>DÉPARTEMENT DU TARN</p> <p>COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTRES- MAZAMET</p> <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RABASTINOIS</p> <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TARN ET DADOU</p> <p>DDT / DDCSPP</p> <p>MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE</p> <p>PACT DU TARN</p> <p>PRÉFECTURE</p> <p>PAYS DE L'ALBIGEOIS ET DES BASTIDES</p> <p>COMMUNES DU TARN (LISTE CI-JOINTE)</p>

Les communes membres du collège 3

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	SAINT GAUZENS
CESTAYROLS	LISLE-SUR-TARN	SÉNOUILLAC
FAYSSAC		TÉCOU

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTRES/MAZAMET

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

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RABASTINOIS

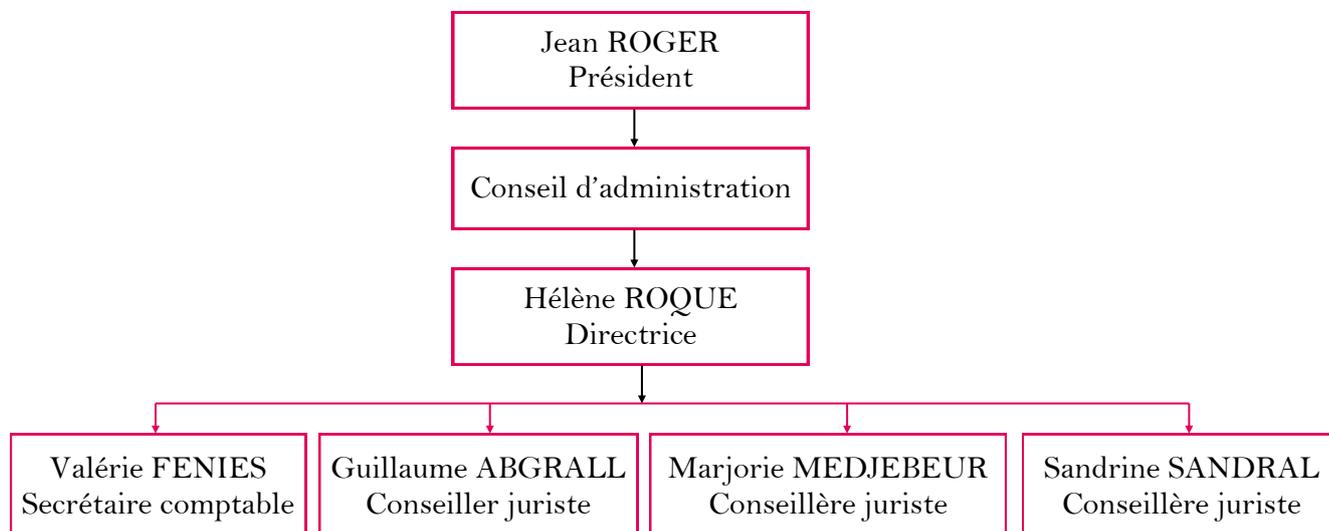
COUFFOULEUX	LOUPIAC	RABASTENS
GIROUSSENS	MEZENS	ROQUEMAURE
GRAZAC		

AUTRES COMMUNES

AMARENS	MIOLLES	S ^T MARTIN LAGUEPIE
ASSAC	MONESTIES	S ^T SULPICE
BELCASTEL	MONTDRAGON	SALVAGNAC
CADIX	MONTDURAUSSE	SAUSSENAC
CARMAUX	MOUZIEYS-TEULET	SERENAC
CRISPIN	PECHAUDIER	SOUEL
DONNAZAC	PUYCELSI	TONNAC
GIJOUNET	NOAILLES	VALDERIES
LACAZE	S ^T ANDRE	VIANE
LAMONTELARIE	S ^{TE} CECILE DU CAYROU	VERDALLE
LASFAILLADES	S ^{TE} CROIX	VILLENEUVE-LES-LAVAUUR
	VITERBE	

L'ADIL du Tarn et son fonctionnement

UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE SPÉCIALISTE DU LOGEMENT



L'ACTIVITE STATUTAIRE DE L'ADIL 81

Conseil d'administration	
21 mai	Approbation du procès-verbal du dernier conseil d'administration Présentation du bilan comptable pour l'année 2013 Présentation de l'activité de l'ADIL pour 2013 Bilan du jeu « JEU M'LOGE » Actions partenariales de l'ADIL en 2014 L'ADIL en tant que Point Rénovation Info Services Préparation de l'assemblée générale Questions diverses
23 juin	Renouvellement statutaire des membres du conseil d'administration par l'assemblée générale
11 décembre	Approbation du compte-rendu du conseil d'administration du 21/05/2014 Situation comptable au 30/09/2014 Budget 2015 Activité de l'ADIL au 30/09/2014 Perspectives 2015 Questions diverses
Assemblée générale ordinaire	
23 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 2013 Questions diverses

L'ADIL du Tarn : un service de proximité

La présence territoriale de l'ADIL est un élément clé de son fonctionnement : être au plus proche des habitants pour un conseil de qualité. La précision juridique implique d'expliquer fréquemment en entretien direct, toute la problématique logement. Trouver l'ADIL près de chez soi permet un accès au droit facilité :

GRAULHET

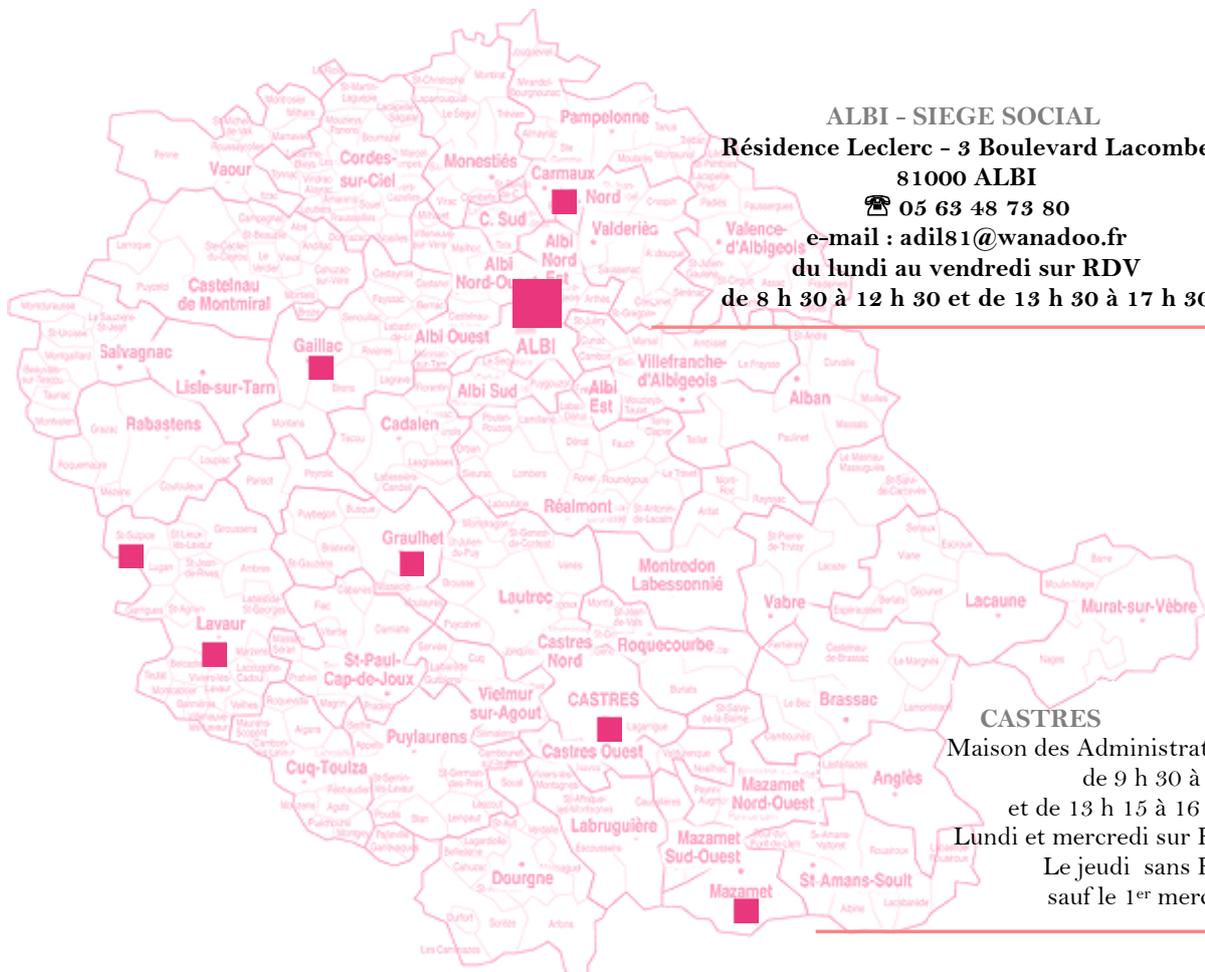
CCAS Mairie
Place Elie Théophile
de 9 h à 12 h
Le 1^{er} et le 3^{ème} vendredi

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



SAINT SULPICE

Pôle Intercommunal
11 Chemin de la Planquette
13 h 30 à 16 h 45
Le 3^{ème} lundi

LAVAUZ

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
25 février	Les politiques publiques en matière d'habitat pour lutter contre l'exclusion	13
18 mars	Famille : les conséquences sur le logement locatif	8
1 ^{er} avril	Les violences au sein du couple, quels accès aux droits et accompagnement pour les femmes étrangères ? (CIDFF)	Conférence
22 avril	Mieux connaître le logement social	9
16 avril	Les politiques publiques en matière d'habitat pour lutter contre l'exclusion	19
20 mai	Troubles de voisinage	11
3 juin	Présentation de la loi ALUR - DDT	20
17 juin	Le bail : de l'entrée au départ du locataire - droits et obligations	9
20 juin	Bailleurs sociaux et la loi ALUR - CILEO	6
22 septembre	Logement et surendettement	14
30 septembre	Loi ALUR et rapports locatifs - mode d'emploi	24
4 novembre	Etat des lieux d'entrée & état des lieux de sortie	1
5 novembre	Nouvelles dispositions de la loi ALUR - DDCSPP 81	6
25 novembre	Prévention des expulsions locatives	9
	TOTAL	149

L'ADIL et ses partenaires

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 et l'Hébergement des Personnes Défavorisées - PDAHLPD
Commission FSL (Fond Solidarité Logement)
Pôle de lutte contre l'habitat indigne - PDLHI
CCAPEX (Commission de Coordination des Actions de Préventions des Expulsions)
Plan climat Bâtiment du Pays de l'Albigeois et des Bastides
Programme de Rénovation Energétique de l'Habitat - PREH

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, Communauté de communes du Rabastinois

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 Elus du Tarn

Familles de France

L'ADIL et ses partenaires

GROUPE DE TRAVAIL

Comité de pilotage du PDAHLPD

Commission de pré-examen dans le cadre du PDAHLPD

Expertise HLM

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

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

SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)

GROUPEMENTS DE COMMUNES

Pays de l'Albigeois et des Bastides

Communauté d'Agglomération Castres/Mazamet

Communauté de communes Tarn & Dadou

Communauté de communes du Rabastinois

Communauté de communes du Réalmontais (membre du Relais Services Publics)

Quelques publications jalonnent la vie de l'ADIL du Tarn :

... Actu de la semaine ...



CLIN D'OEIL

HABITAT ACTUALITÉ

- ⇒ les « Actus » hebdomadaires permettent de connaître les évolutions ou les réponses juridiques ponctuelles à des questions fréquemment posées ;
- ⇒ « Rapid info » mensuel éclaire les acteurs de l'habitat sur les textes nouveaux, avec leur analyse juridique ;
- ⇒ « Clin d'Œil » tente de faire le « tour de la question » sur un thème soit d'actualité, soit récurrent ;
- ⇒ et bien entendu les publications nationales « Habitat Actualité » permettent d'avoir une vision exhaustive de la réglementation, jurisprudence et études qui paraissent sur l'habitat et participent à la veille juridique.

Habitat Indigne et EPCI : vers un acteur unique ?

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) prévoit un possible transfert de compétence en ce qui concerne les pouvoirs de police du maire vers le président de la communauté d'agglomération ou la communauté de communes.

Dans quel contexte ?

- ce transfert ne peut avoir lieu que dans les EPCI à fiscalité propre ;
- le transfert est automatique si les maires ne s'y opposent pas, dans un délai de six mois après l'élection du président de l'EPCI
- avec la rédaction d'une convention prévoyant les modalités du transfert de con

Pour quelles polices ?

Ce transfert de compétence concerne le péril, la police des équipements collectifs, les établissements recevant du public (hôtels meublés notamment).

Le pouvoir de police général du maire en matière de salubrité et sécurité n'est pas

Entrée en vigueur du transfert si aucune opposition des maires :

Délai de 6 mois pendant lequel un ou des maires peuvent soulever leur opposition

Plus-values sur les terrains à bâtir

Le régime d'imposition des plus-values de cession de terrains à bâtir est, pour les ventes réalisées à compter du 1/9/2014, aligné sur celui des autres biens immobiliers. Cette taxe de 34,5 % sur le montant de la plus-value se décompose : en 19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 15,5 % de prélèvement social. L'abattement de ces 2 impôts pour durée de détention, n'est pas le même.

Un abattement pour durée de détention désormais uniforme pour tous les biens

La date pour bénéficier d'une exonération totale de plus-value au titre de l'impôt sur le revenu est de 22 ans. A compter du 1/9/2014, il n'y a plus de distinction selon la nature des biens vendus pour déterminer l'assiette imposable des plus-values. Pour rappel :

1°) l'abattement pour durée de détention pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu est de :

- 40% pour une durée de détention au-delà de 15 ans et jusqu'à la 21^{ème} ;
- 30% au-delà de 22 ans de possession, assimilable aux prélèvements sociaux des plus-values
- la 0^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} ;
- la 30^{ème} au-delà de 30 ans de possession.

Le bail à réhabilitation : un outil pour l'amélioration de l'habitat

Créé par la loi du 21 mai 1990, le bail à réhabilitation, caractérisé par la division du droit de propriété, permet de rénovier des logements anciens du parc privé afin de les louer à des personnes défavorisées. Ce dispositif garantit au propriétaire la rénovation et le maintien en bon état d'entretien de son bien, grâce au transfert de la charge des travaux.

nt conclure un bail à réhabilitation ;

- 2 gres des logements, les collectivités logement des personnes défavorisées
- 3 détenus par des personnes privées ou une autre réhabilitation ;
- 4 et être l'objet d'un acte notarié ou octroyé l'ensemble des formalités et travaux. Pendant la durée du bail à m.

Modification des Conseils Régionaux et Départementaux de l'Habitat (CRH et CDHH)

Ce texte a pour objet :

1. D'élargir le champ de compétence des Comités régionaux de l'habitat (CRH), au domaine de l'habitat. Ces instances sont transformées respectivement en Comités régionaux de l'habitat et de l'habébergement (CRHH) et en Conseils départementaux de l'habitat et de l'habébergement (CDHH).
2. De préciser la composition de la commission spécialisée chargée d'assurer la coordination des plans départementaux d'action pour le logement et l'habébergement des personnes défavorisées.
3. De déterminer la composition du CRHH d'Ile-de-France et ses modalités de gouvernance spécifiques.

S'agissant des CRHH autres que celui d'Ile-de-France, leur composition a été modifiée comme

Dispositions "logement" dans la loi de finances rectificative pour 2014

Modalités de contrôle de l'éco-conditionnalité des travaux de rénovation éligibles au bénéfice de l'éco-prêt à taux zéro

Au plus tard pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2014, l'instruction d'une demande d'éco-prêt à taux zéro sera simplifiée, en transférant aux entreprises qui réalisent les travaux le soin d'attester de leur éligibilité. Cette vérification technique, jusqu'à présent réalisée par les banques qui ne disposaient pas nécessairement des qualifications techniques requises, aboutissait, en cas d'inéligibilité des travaux, au remboursement par l'établissement de crédit de l'avantage fiscal associé au prêt. Cette mesure a pour objectif de lever ce frein au développement du dispositif.

L'octroi d'un éco-prêt à taux zéro est conditionné, pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} septembre 2014, à la réalisation des travaux par une entreprise titulaire d'un sigle de qualité « RGE », seules ces entreprises « RGE » réalisant les travaux pourront procéder à la vérification technique.

Dans le cas où le devis ou la facture des travaux réalisés ne permet pas de justifier du respect des conditions d'éligibilité de l'éco-prêt à taux zéro, l'entreprise sera redevable d'une amende égale à 10% du montant des travaux, non justifiés, dans la limite du montant du crédit d'impôt dont a bénéficié la banque, cette dernière ne sera plus tenu de rembourser cet avantage fiscal.

Accession sociale en zone ANRU : maintien du taux de TVA à 5,5 % dans les quartiers dont la convention ANRU expire en 2014

Depuis la loi de finances pour 2014, sont soumis au taux réduit de 5,5% les livraisons d'immeubles et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction de logements dans le cadre d'une opération d'accès à la propriété à usage de résidence principale, destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds (plafonds PLS majorés de 11%). Les opérations doivent être situées dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU ou entièrement situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers.

Lorsque la convention expire en 2014, la loi de finances rectificative maintient le taux de TVA à 5,5 % à condition que le permis de construire soit déposé avant le 31 décembre 2013 ou qu'un traité de concession d'aménagement (CU : L.300-3) soit signé avant cette même date.

Pour rappel, la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ayant

1% logement : aides aux ménages en difficulté / aide Mobil-jeune®

Aides aux ménages en difficulté

Les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, et les retraités depuis moins de 3 ans du même secteur, rencontrant des difficultés financières ou une évolution défavorable de leur situation peuvent bénéficier de prêts à taux réduit ou à taux nul. Depuis le 2 janvier 2014, de nouvelles modalités de mise en œuvre sont fixées pour trois des quatre prêts qui peuvent être accordés à ce titre :

- prêt pour locataire en difficulté (ex - prêt pour allègement temporaire de quittances) ;
- prêt pour le propriétaire en difficulté - allègement de charges liées au logement (ex - prêt SECURI-PASS®) ;
- prêt pour le propriétaire en difficulté : refinancement de prêt immobilier plus onéreux.

Pour bénéficier de ces aides, le bénéficiaire doit être en situation de déséquilibre financier, cette condition est assouplie. Le demandeur doit avoir subi une diminution de ressources de 25 % (contre 30 % auparavant) ou une augmentation de charges immobilières représentant plus de 33 % des ressources (contre 40 % auparavant) ou avoir subi la commission de surendettement.

Le prêt pour locataire en difficulté a vocation à alléger les loyers et les charges locatives de

Site internet - communication - presse

Le site internet de l'ADIL recueille 10 652 visites en 2014.

- ⇒ pages consultées : 32 284
- ⇒ durée de la consultation : plus de 3 minutes
- ⇒ nombre de visiteur unique : 7 700
- ⇒ taux de rebond : (personnes qui partent dès la première page) : 30%



Toutes nos publications, et au-delà, des communiqués de presse, sont envoyés à tous les médias locaux pour relayer l'information, donner nos coordonnées,

L'ADIL du Tarn vous informe...

Les impayés de loyers

En situation d'impayé de loyer, tant le locataire que le bailleur ont intérêt à réagir rapidement pour trouver une solution amiable. Quelques conseils...

Le locataire

Lorsque le locataire rencontre des difficultés financières, il est préférable d'en parler au bailleur. Une entente peut être trouvée et une procédure évitée. En effet, avec la reprise du paiement, un plan d'apurement peut être envisagé afin que la dette soit réglée au fur et à mesure. Le locataire, s'il ne peut respecter ses engagements ou assumer un plan d'apurement, peut se rapprocher d'un travailleur social. Sa situation sera alors étudiée et des aides lui seront proposées, un dossier PSL (Fonds Solidarité Logement)

pourra être déposé auprès du département et une aide pourrait, sous conditions, lui être accordée. Dans le cas où le locataire conteste la dette, ou invoque des problèmes dans le logement ou avec le propriétaire, il est invité à prendre rendez-vous auprès de l'ADIL afin de connaître ses droits et obligations : il ne faut jamais cesser de payer le loyer au motif que le bailleur ne remplit pas ses obligations.

Le bailleur

Dès le 1er impayé de loyer, le bailleur peut contacter son locataire en vue de trouver une solution amiable, notamment la mise en place d'un plan d'apurement de la dette. Si aucune entente n'est trouvée, le bailleur doit mettre en demeure son locataire de respecter ses obligations locatives et régler son loyer et ses

charges dans un délai donné par courrier recommandé avec accusé de réception (modèles de lettres disponibles à l'ADIL). Si le locataire bénéficie d'une aide au logement, le bailleur doit signaler l'impayé à l'organisme payeur, car la CAF et la MSA peuvent tenter de mettre en place une solution amiable. Si la situation n'évolue pas, le bailleur peut mandater un huissier qui délivre au locataire un commandement de payer. Le locataire aura à compter du passage de l'huissier un délai de deux mois pour régler sa dette ou proposer un règlement échelonné qui devra être formalisé par écrit. A défaut de proposition et à la fin du délai, le bailleur peut saisir le tribunal d'instance afin de demander au juge la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion du locataire.

Plusieurs délais existent entre les différentes phases de la procé-

duire, permettant notamment de mettre en place des solutions amiables. Des dépliants relatifs aux procédures d'impayés et aux moyens de les éviter sont tenus à votre disposition à l'ADIL ainsi que tous les conseils juridiques y afférent. Vous pouvez également retrouver ces informations sur le site www.adiltarn.org

Pour toute information complémentaire en matière de logement n'hésitez pas à consulter gratuitement les juristes de l'ADIL 81 au siège sur rendez-vous 3, bd Lacombe, résidence Leclerc à Albi Tel : 05.63.48.73.80 ; Castres les lundis et mercredis sur rendez-vous et jeudis sans rendez-vous ; Maison des administrations, Place du 1er mai, ou sur les permanences départementales à Carmaux, Gaillac, Graulhet, Lavaur, Mazamet, Saint-Sulpice.

Le Tarn libre.com
Le journal du Tarn

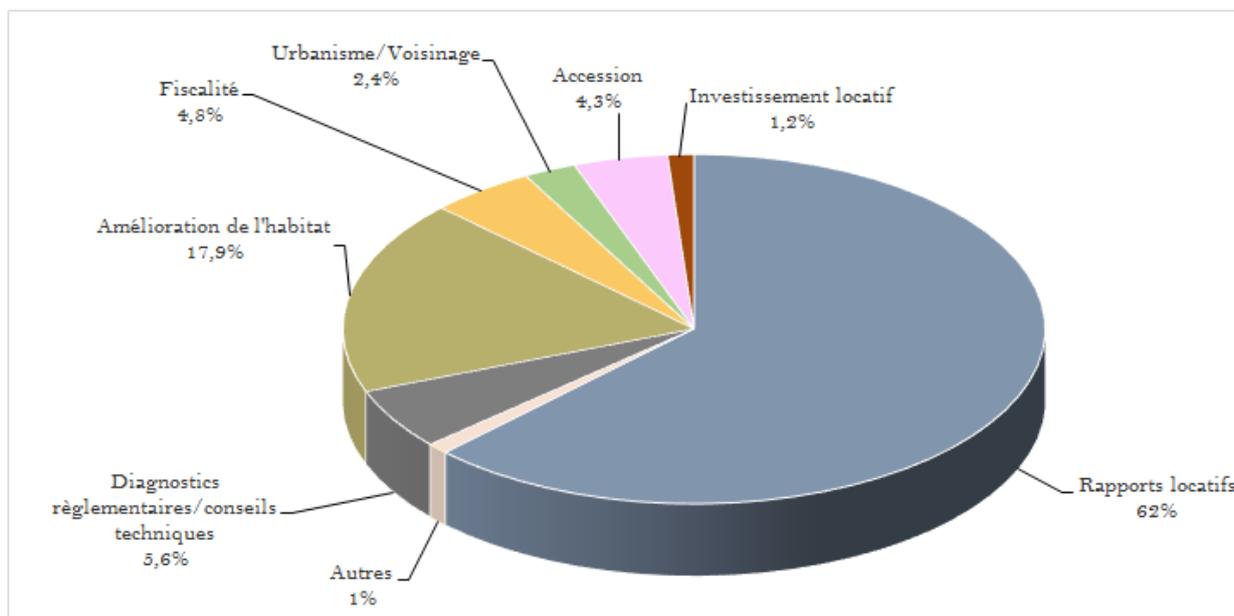
LA DEPECHE.fr

LE PAYSAN TARNAIS

3ème partie

Principaux domaines d'intervention

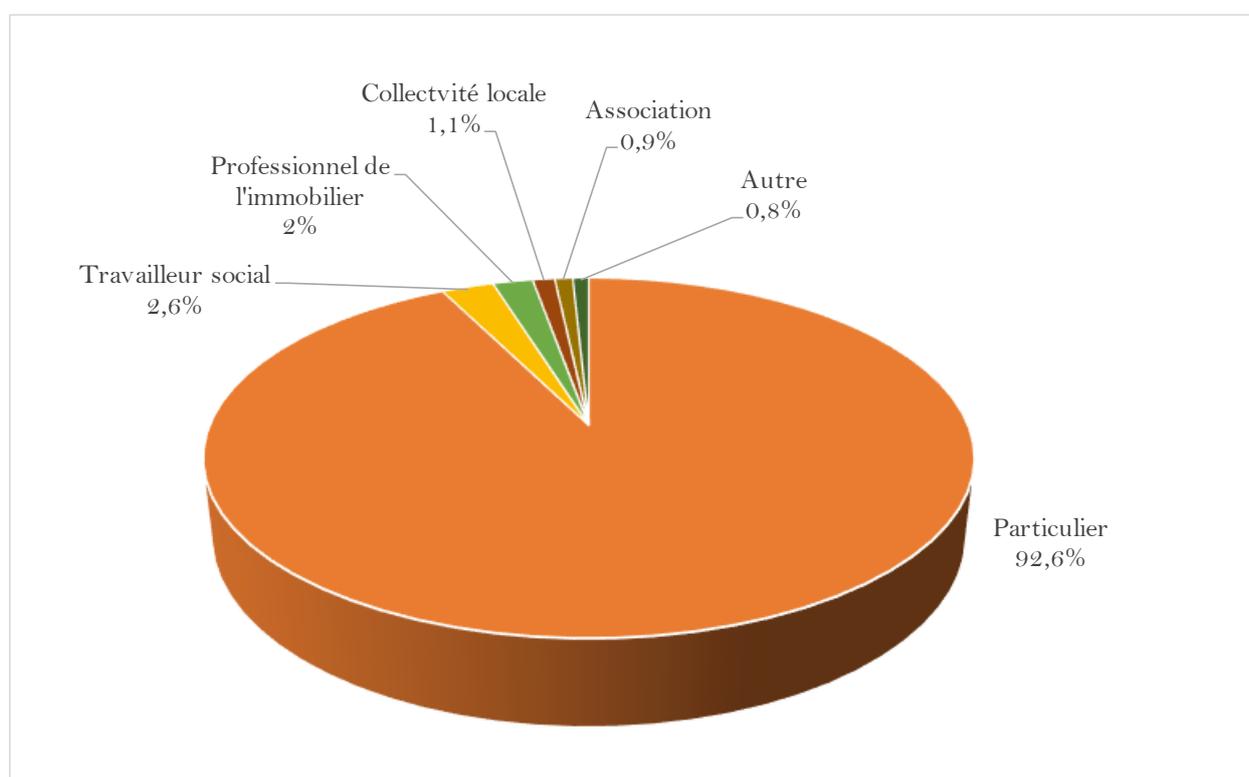
Les thèmes abordés lors des entretiens



Si les rapports locatifs restent largement majoritaires, l'ADIL est devenu en 2014 un relai d'information reconnu en matière d'amélioration de l'habitat. Si les conseils en matière d'accession à la propriété marquent le pas, c'est essentiellement lié à la fragilité de l'accession à la propriété et au faible taux de construction neuve. La fiscalité demeure un domaine de compétence fort de notre ADIL, notamment sur la fiscalité du bailleur qui représente 3% de l'activité de l'agence.

Qui consulte ?

...Le particulier au cœur de l'ADIL



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

L'ADIL a informé, tous modes de consultations confondus, 8 349 ménages, hors connexions sur notre site.

8 349 consultations soit 142 388 depuis sa création

41 % de visites : le contact en direct, socle du conseil

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Visite	3 258	2 981	3 773	4 151	3 848	2 936	2 796	2 657	2 870	3 477
Téléphone	5 512	4 811	6 164	6 851	6 550	5 820	5 336	5 645	4 521	4 521
Courrier	53	41	39	61	76	70	50	46	23	24
Internet	227	158	203	273	264	253	268	311	332	327
TOTAL	9 050	7 991	10 179	11 336	10 738	9 079	8 450	8 659	7 746	8 349

Visites	ALBI	CASTRES
	1 801	921

Fréquentation sur les permanences	CARMAUX	GAILLAC	GRAULHET	LAVAUUR	MAZAMET	ST SULPICE	SALONS
	96	175	128	67	103	39	139

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 12 minutes, alors qu'une information lors d'une visite prendra entre 23 et 40 minutes en moyenne (sans RDV et sur RDV).

Quelques repères :

Durée moyenne (en minutes)	TÉLÉPHONE	VISITE SANS RDV	VISITE AVEC RDV	MOYENNE
Locatif	6.13	22.37	34.55	13.05
Financement d'une accession	9.41	32.44	46.45	34.14
Accession : questions juridiques	9.50	24.03	39.42	24.76
Amélioration de l'habitat	11.06	23.80	35.72	27.29
Copropriété	9.17	24.56	39.52	21.60
Investissement locatif	10.93	31.32	47.92	38.08
Moyenne	6.71	23.29	36.23	17.07

La répartition des consultations par EPCI : une présence territoriale forte

<i>EPCI</i>	<i>Nbre</i>
Communauté d'agglomération de l'Albigeois	2 882
Communauté d'agglomération Castres Mazamet	1 631
Communauté de communes Tarn et Dadou	1 038
Communauté de communes Ségala Carmausin	534
Communauté de communes Tarn Agout	318
Communauté de communes Sor et de l'Agout	309
Communauté de communes Centre Tarn	185
Communauté de communes du Rabastinois	140
Communauté de communes Lautrécois et Pays d'Agout	151
Communauté de communes Monts d'Alban/Villefranchois	148
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	121
Communauté de communes Val 81	121
Communauté de communes Cordais et du Causse (4C)	88
Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois	74
Communauté de communes Vère Grésigne et Pays Salvagnacois	72
Communauté de communes Monts de Lacaune	48
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	40
Communauté de communes Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	35
Communauté de communes Montagne du Haut Languedoc	16
Communauté de communes Cabardès Montagne Noire	4
Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	5
	7 960

La répartition des consultations par EPCI

<i>EPCI</i>	<i>RAPPORTS LOCATIFS</i>	<i>ACCESSION</i>	<i>AMÉLIORATION</i>	<i>FISCALITÉ</i>
Communauté d'agglomération de l'Albigeois	1 934	150	362	133
Communauté d'agglomération Castres Mazamet	1 014	55	299	77
Communauté de communes Tarn et Dadou	676	45	163	43
Communauté de communes Ségala Carmausin	280	15	162	28
Communauté de communes Tarn Agout	216	11	40	16
Communauté de communes Sor et de l'Agout	170	9	71	17
Communauté de communes Centre Tarn	91	13	52	11
Communauté de communes du Rabastinois	90	7	13	9
Communauté de communes Lautrécois et Pays d'Agout	88	5	37	9
Communauté de communes Monts d'Alban/ Villefranchois	56	12	63	5
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	59	2	40	5
Communauté de communes Val 81	59	4	52	1
Communauté de communes Cordais	40	4	27	8
Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois	45	4	15	5
Communauté de communes Vère Grésigne et Pays Salvagnacois	38	2	22	3
Communauté de communes Monts de Lacaune	27	3	10	5
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	15	-	18	1
Communauté de communes Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	19	3	12	-
Communauté de communes Montagne du Haut Languedoc	4	1	4	5
Communauté de communes Cabardès Montagne Noire	3	-	1	-
Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	3	-	2	-
	4 927	343	1 465	381

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



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	2014	2 882
-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Téléphone	1 902	2 039	1 636	1 704
Visite	1 208	1 004	962	1 116
Courrier	9	10	4	3
Internet	70	82	83	59

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Albi	2 656	2 521	1 971	2 104
Arthès	68	81	71	75
Cambon	102	67	27	18
Carlus	6	11	16	20
Castelnau-de-Lévis	16	22	11	24
Cunac	12	15	23	24
Dénat	15	14	13	11
Fréjairolles	14	16	14	14
Labastide-Dénat	5	3	3	6
Le Séquestre	15	29	16	34
Lescure d'Albigeois	42	77	78	79
Marssac-sur-Tarn	43	61	72	82
Puygouzon	50	52	46	57
Rouffiac	7	5	5	11
Saint-Juéry	76	113	261	250
Saliès	13	6	4	8
Terressac	49	42	54	65

Thème de la consultation

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Rapports locatifs	2 382	2 379	1 946	1 934
Amélioration de l'habitat	86	127	258	362
Financement d'une accession	263	202	165	148
Fiscalité	151	117	82	133
Conseil technique	52	48	45	121
Voisinage	64	78	52	56
Recherche d'un logement	15	10	12	20
Urbanisme	24	31	12	13
Copropriété	45	64	36	39
Autres	18	23	23	13
Investissement locatif	27	24	29	28
Diagnostics réglementaires	62	32	25	15
TOTAL	3 189	3 135	2 685	2 882

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	2014	1 631
-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------

	2011	2012	2013	2014
Téléphone	744	834	769	800
Visite	654	645	679	782
Courrier	10	2	1	7
Internet	33	44	39	42

Permanences	2011	2012	2013	2014
Castres	1 090	1 054	1 041	1 147
Mazamet	49	50	63	103

	2011	2012	2013	2014
Aigüefonde	17	9	13	21
Aussillon	20	27	32	47
Boissezon	4	5	5	6
Castres	1 145	1 159	1 093	1 168
Caucalières	2	2	3	-
Labruguière	48	76	69	83
Lagarrigue	11	20	18	21
Mazamet	155	171	193	217
Navès	3	4	2	8
Noailhac	3	2	7	1
Payrin-Augmontel	7	6	14	17
Pont-de-l'Arn	5	17	20	10
Le Rialet	-	-	-	-
Saint-Amans-Soult	11	18	14	21
Valdurenque	10	8	4	10
Le Vintrou	-	1	1	1

Thème de la consultation

	2011	2012	2013	2014
Rapports locatifs	1 045	1 170	981	1 014
Amélioration de l'habitat	66	104	247	299
Financement d'une accession	124	80	66	55
Fiscalité	67	52	45	77
Conseil technique	34	44	59	109
Voisinage	32	28	32	30
Recherche d'un logement	4	2	9	7
Urbanisme	13	13	9	3
Copropriété	9	3	13	9
Autres	7	8	5	6
Investissement locatif	10	6	14	10
Diagnostics réglementaires	30	15	8	12
TOTAL	1 441	1 525	1 488	1 631

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



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	2014	1 038
-------------	-----	-------------	-----	-------------	-----	-------------	-------

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Aussac	2	6	3	2
Bernac	1	4	3	6
Brens	28	28	42	44
Briatexte	19	25	22	24
Broze	2	1		-
Busque	4	5	8	3
Cadalen	30	35	23	33
Castanet	3	-	8	2
Cestayrols	10	7	4	9
Fayssac	3	3	5	-
Fénols	5	-	5	5
Florentin	12	11	8	19
Gaillac	316	378	414	414
Graulhet	194	232	222	284
Labastide-de-Lévis	12	17	16	21
Labessière Candeil	6	4	12	14
Lagrave	13	35	33	17
Lasgraïsses	14	6	11	6
Lisle-sur-Tarn	24	69	75	61
Missècle	-	1	1	1
Montans	5	19	18	19
Moulayrès	1	1	1	-
Peyrole	2	3	3	1
Parisot	2	9	8	9
Puybegon	10	2	5	8
Rivières	12	18	11	15
Saint Gauzens	2	1	4	1
Sénoillac	6	5	4	10
Técou	6	6	6	10

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Téléphone	389	583	592	563
Visite	329	319	349	434
Courrier	7	5	1	4
Internet	19	24	33	37

Thème de la consultation

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Rapports locatifs	562	699	683	676
Amélioration de l'habitat	33	46	118	163
Accession	61	80	52	45
Fiscalité	28	34	33	43
Conseil technique	18	12	23	50
Voisinage	14	17	26	25
Diagnostics réglementaires	11	10	8	7
Recherche d'un logement	4	3	4	5
Urbanisme	4	7	6	3
Investissement locatif	4	7	9	11
Copropriété	3	6	6	5
Autres	2	10	7	5
TOTAL	744	931	975	1 038





Données relatives aux communes de la Communauté de communes du Rabastinois

Nombre de consultants du territoire de la communauté de communes :

2011	72	2012	122	2013	164	2014	140
-------------	----	-------------	-----	-------------	-----	-------------	-----

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Téléphone	50	90	98	80
Visite	17	26	55	58
Courrier	-	3	1	-
Internet	5	3	10	2

Thème de la consultation

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Couffouleux	13	11	15	22
Giroussens	3	13	17	14
Grazac	-	3	6	4
Loupiac	-	4	6	7
Mézens	4	4	3	-
Rabastens	52	87	114	92
Roquemaure	-	-	3	1

	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Rapports locatifs	60	94	103	90
Amélioration de l'habitat	3	7	27	13
Accession	4	3	9	7
Fiscalité	-	5	7	9
Conseil technique	3	7	5	9
Voisinage	1	1	7	5
Recherche d'un logement	1	-	-	-
Urbanisme	-	1	1	2
Copropriété	-	3	1	1
Autres	-	1	4	-
Investissement locatif	-	-	-	3
Diagnostics réglementaires	-	-	-	1
TOTAL	72	122	164	140

Zoom sur les rapports locatifs

	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>
Congé (locataire ou bailleur)	18.9%	19.1%	17.3%	19.7%	19.8%
Loyer (révision, augmentation)	13.5%	14.2%	12.1%	11.4%	10.1%
Charges, entretien, réparations, travaux	12.2%	13.7%	13.8%	13.2%	12.8%
Exécution des obligations du bailleur	8.4%	9.6%	9.4%	9.9%	10.5%
Dépôt de garantie	9,3%	9%	9%	9.1%	9.5%
Impayé / Expulsion	7.1%	7.3%	7.8%	5.9%	7.5%
Non décence/Insalubrité	3.9%	3.5%	4%	4.8%	4.8%

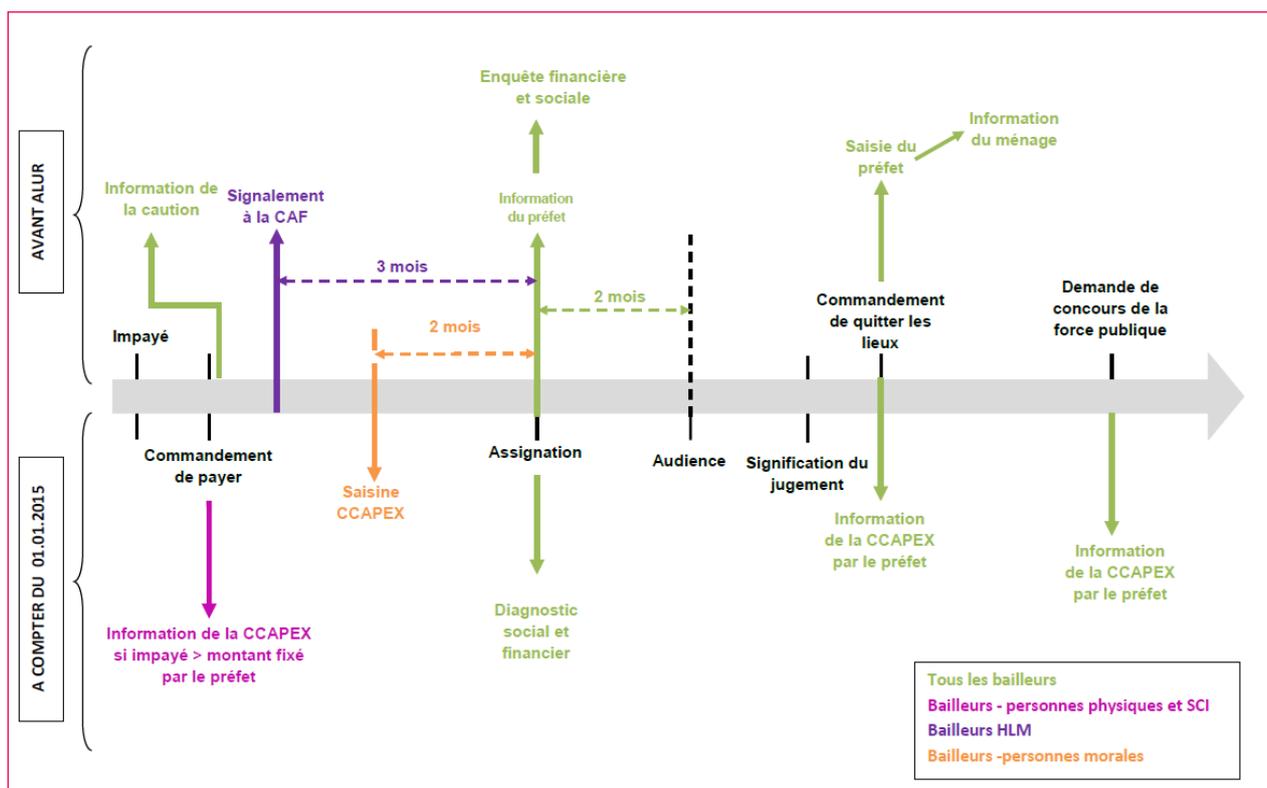
Si les congés restent l'enjeu majeur des questions auprès de l'ADIL, la problématique des charges, réparations, entretien et obligations du bailleur sont très présentes, et réparties par parts égales entre bailleurs et locataires. Les faibles augmentations de loyer liées à l'indice de référence des loyers, la relative stagnation des loyers en relocation expliquent la diminution des questions liées au loyer.

Les interrogations relatives aux conflits liés à la restitution du dépôt de garantie sont constantes. Les nouvelles dispositions de la loi ALUR en matière locative restent largement méconnues, et malgré les difficultés liées à la mise en œuvre des modifications, l'ADIL s'attache à faire connaître toutes les nouvelles « subtilités » de la loi du 24 mars 2014.

Le conseil de l'ADIL en matière de prévention de l'expulsion

La Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL), souhaite mettre en place très en amont des dispositifs permettant d'éviter l'expulsion en traitant la question de l'impayé le plus en amont possible.

Le constat est identique pour tous, bailleurs et locataires : l'action rapide facilite la résolution du conflit. Ce constat a été conforté par la loi ALUR qui fait de la prévention un axe majeur de cette problématique.



De fait, il est nécessaire de renforcer l'information tant auprès des bailleurs, notamment privés, que des locataires, afin qu'ils soient mieux à même d'agir rapidement et de mobiliser, lorsque la situation l'exige, un acteur de l'action sociale.

Les contacts de l'ADIL sur ce thème :

	Impayé	Expulsion
Bailleur	248	16
Locataire	83	42

soit 7.5 % des consultations en matière locative

Le recours devant la Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Nombreux sont les consultants orientés 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 2014 que pour 16 litiges. Par la suite, seuls 5 dossiers ont été soumis à la commission, 11 demandes n'ayant pas été suivies d'effet.

Les 5 dossiers, et alors que la Commission Départementale de Conciliation a un champ de compétence large (dépôt de garantie, non décence, augmentation de loyer lors du renouvellement du bail, état des lieux, charges et réparations), ont concerné la restitution du dépôt de garantie.

En revanche, le constat, outre le faible nombre de saisine, est que 4 conciliations ont eu lieu. A regarder les données de plus près, 3 dossiers supplémentaires n'ont pas été examinés car le litige s'est résolu avant. Pour les 8 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 dans les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne

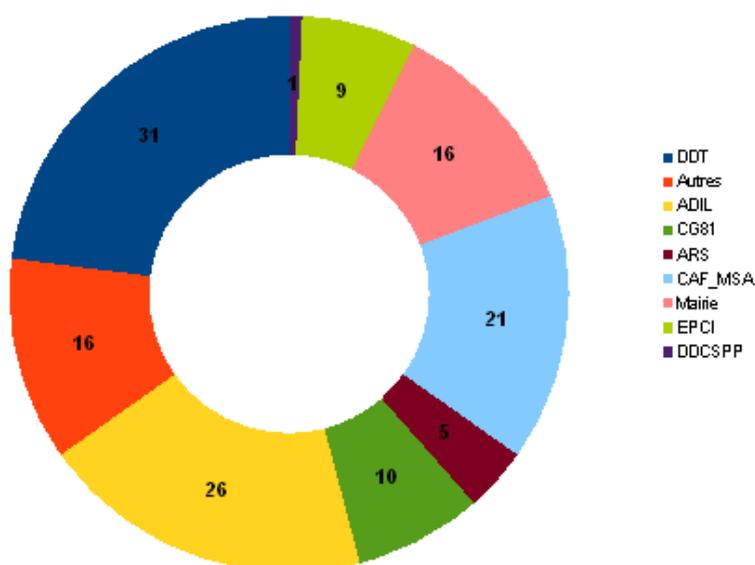
L'action de l'ADIL revêt plusieurs facettes :

- Tout d'abord, le conseil de l'ADIL est à destination des particuliers, puisque dans les rapports locatifs, cette problématique recueille 246 questions (217 de locataires, 22 propriétaires). Par ailleurs, nombreuses sont les sollicitations des travailleurs sociaux et des collectivités locales. Le rôle de l'ADIL est également de conseiller et d'assister les maires dans leur pouvoir de police, et cette mission s'effectue dans un cadre partenarial.
- Ensuite, le PDLHI a organisé en 2014, 5 ateliers territorialisés, pour sensibiliser les acteurs locaux sur la question de l'habitat indigne. Ce travail, toujours partenarial, a permis de « toucher » près de 200 acteurs de terrain, et ainsi de mettre en œuvre des actions concrètes.
- Enfin, l'imbroglio juridique de la lutte contre l'habitat indigne nécessite une compétence juridique sans faille, pour accompagner « techniquement » un public souvent fragile. L'ADIL est à disposition de tous pour sécuriser les actions des occupants, qu'ils soient propriétaires occupants, bailleurs, ou locataires.

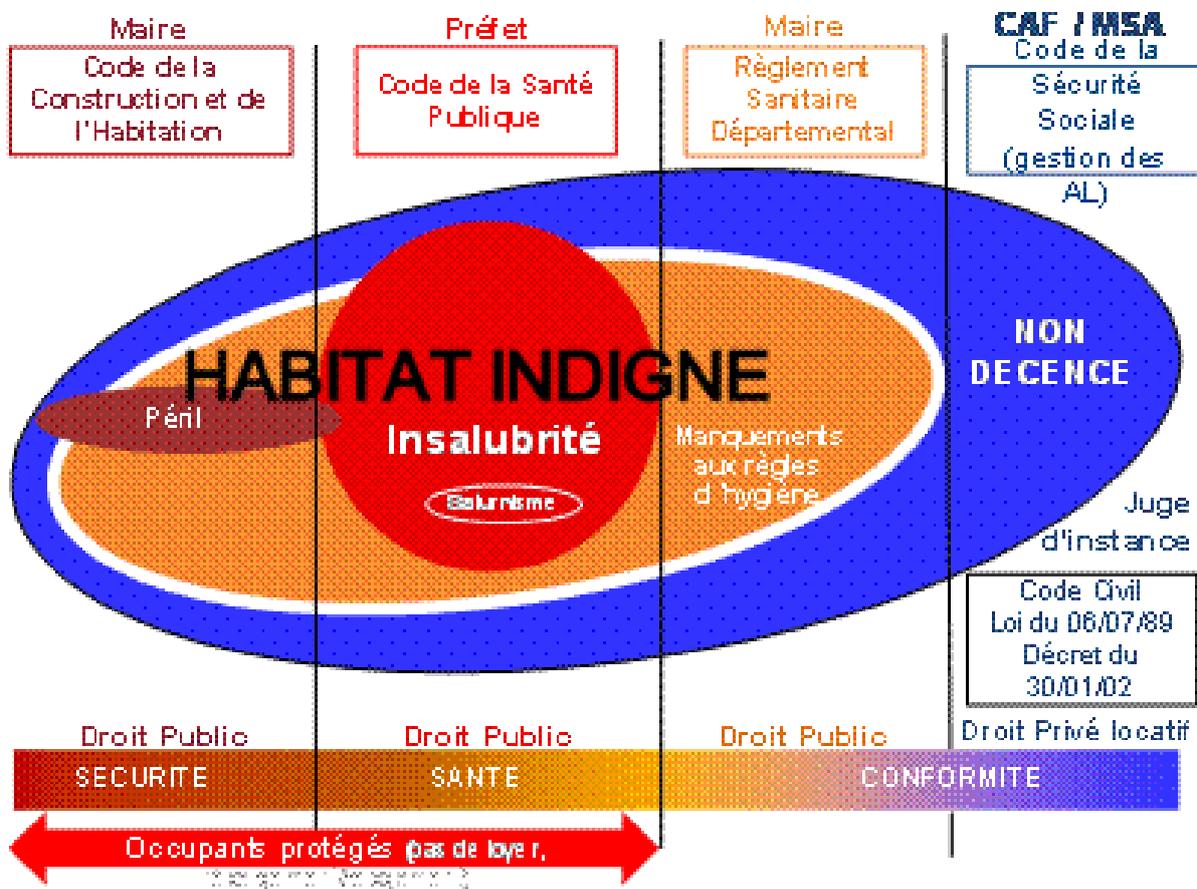


Le volet partenarial indéniable de cette thématique entraîne une répartition des signalements par plusieurs acteurs, dont l'ADIL pour 20% des dossiers.

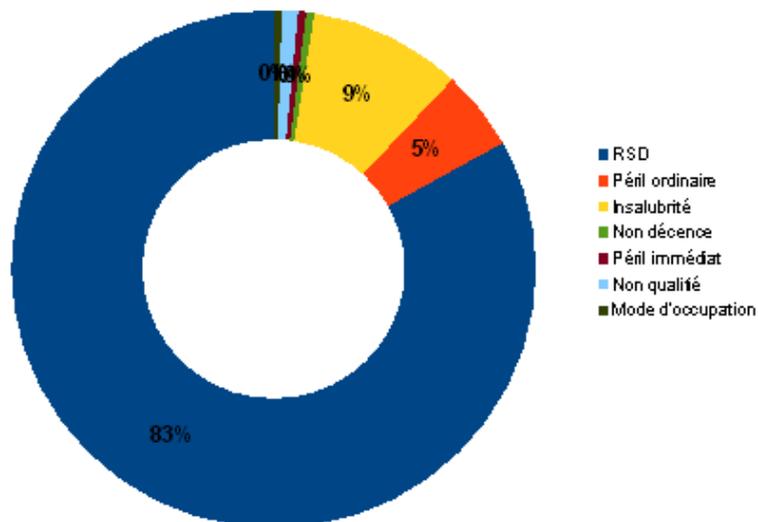
Répartition des signalements - Année 2014



Si les cas d'insalubrité et de péril sont peu fréquents, le traitement des logements présentant un risque pour la santé s'avère nécessaire au regard des désordres dans l'habitat.



Répartition des visites par type - Années 2012/2013/2014



Depuis juillet 2013, et suite à la mise en place d'un guichet unique, l'ADIL est « Point Rénovation Info Service ». Plusieurs biais permettent aux particuliers de trouver des réponses aux dispositifs complexes pour l'amélioration de l'habitat.



⇒ 0810 140 240 : une plateforme nationale oriente les particuliers en fonction de leurs ressources vers l'ADIL (public sous plafond de ressources) ou l'Espace Info Energie.

- ⇒ Le site : rénovation-info-service.gouv.fr oriente vers l'ADIL la plus proche.
- ⇒ Le « bouche à oreille », en dehors des campagnes de communication nationales, demeure un fort vecteur de consultations sur l'amélioration de l'habitat, volet juridique du contrat d'entreprise compris.

Recourir à l'ADIL pour un conseil personnalisé sur ce thème a été largement utilisé tant sur l'amélioration de l'habitat (17.6% des consultations) que sur la fiscalité (4.8% dont une grande partie sur le crédit d'impôt) et les conseils techniques et diagnostics réglementaires. L'ADIL a su donner la réponse quotidienne à la mise en place de dispositifs efficaces, mais complexe. Dès fin 2013, des circuits d'information et d'orientation ont été mis en place avec les opérateurs locaux, et un partenariat avec l'Espace Info Energie, sur la « technique », a bien fonctionné.

Le « PRIS », c'est aussi :

- ⇒ 5 interventions auprès de plus de 200 artisans pour qu'ils aient une meilleure connaissance des dispositifs financiers et fiscaux ;
- ⇒ 2 présentations en entreprise sur cette même thématique, pour 40 personnes, avec des entretiens personnalisés en suivant, en partenariat avec CILEO ;
- ⇒ 1 rencontre avec les maîtres d'ouvrage et opérateurs du Programme d'Intérêt Général (PIG) et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- ⇒ 2 présentations des aides à l'habitat, lors de l'assemblée générale de Familles de France, et de l'ADMR de Lacaune.



Bilan chiffré du PRIS depuis sa création (septembre 2013 - décembre 2014)

	<i>NOMBRE</i>	<i>DONT</i> 📞	<i>DONT VISITES</i>
Consultation amélioration de l'habitat	2 142	496	1 570
dont { travaux amélioration énergétique	1 884	398	1 415
Autres travaux	159	73	81
Fiscalité : CIDD	161	108	48

Eligibilité aux aides de l'ANAH

	<i>NOMBRE</i>	<i>DONT</i> 📞	<i>DONT VISITES</i>
Oui	1 125	218	886
Non	579	129	435
Indéterminé	180	51	94
Total	1 884	398	1 415

Type du consultant

Propriétaire occupant	1 872
PB	174
Locataire	51
Total	2 097

Part de l'amélioration dans les consultations

<i>%</i>	<i>NBRE</i>
18,7%	2142

Réorientation

	<i>%</i>	<i>NBRE</i>
Pas de réorientation	18,9%	401
Opérateur	51,3%	1094
EIE	9,2%	191
ANAH	4,9%	97
Autre	15,7%	335

Origine de la consultation

	<i>%</i>	<i>NBRE</i>
Campagne communication	53,6%	1 098
Site internet	6,7%	135
ANAH	2,3%	47
Opérateurs	2,3%	51
Collectivités locales	5%	99
EIE	2,3%	44
Autres professionnels	10,6%	212
Autre	17,3%	357

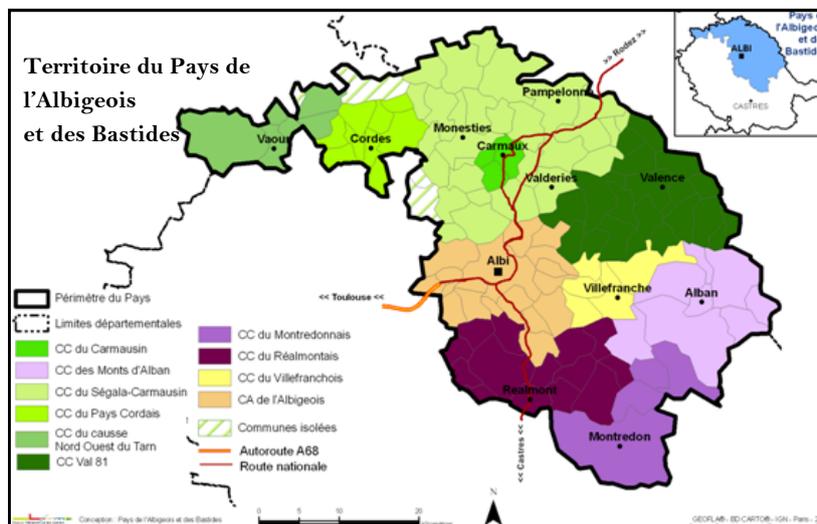
Dans le Tarn



<i>2013</i>		<i>2014</i>	
		Janvier	122
		Février	159
		Mars	218
		Avril	142
Septembre	99	Mai	123
Octobre	288	Juin	114
Novembre	191	Juillet	85
Décembre	144	Août	90
		Septembre	109
		Octobre	164
		Novembre	89
		Décembre	88
Total	722	Total	1 493

L'amélioration de l'habitat est indissociablement liée à la précarité énergétique, et pour répondre à cette demande, l'ADIL a participé aux « Après-midi de l'énergie », dans 3 Maisons du Département, en partenariat avec le service habitat logement du Département du Tarn et l'Espace Info Energie.

Depuis 2009, l'opération du Pays de l'Albigeois et des Bastides s'étoffe par une association transversale de compétences en matière d'amélioration de l'habitat.



L'année 2014 aura vu une dizaine de permanences décentralisées dans tout le pays : Tanus, Villefranche d'Albi, Saint-Antonin-de-Lacalm, Cagnac, Valence ; soit près de 80 personnes ayant eu une information technique sur les travaux à réaliser et ensuite une information et un diagnostic financier sur comment les réaliser.

Suite à « *appel à manifestation d'intérêt* » lancé par l'ADEME, une plateforme est mise en place sur ce territoire, en utilisant la compétence de l'ADIL pour connaître avec précision les modalités financières et fiscales de la réhabilitation thermique des logements.

Lutte contre la précarité énergétique - convention GDF SUEZ

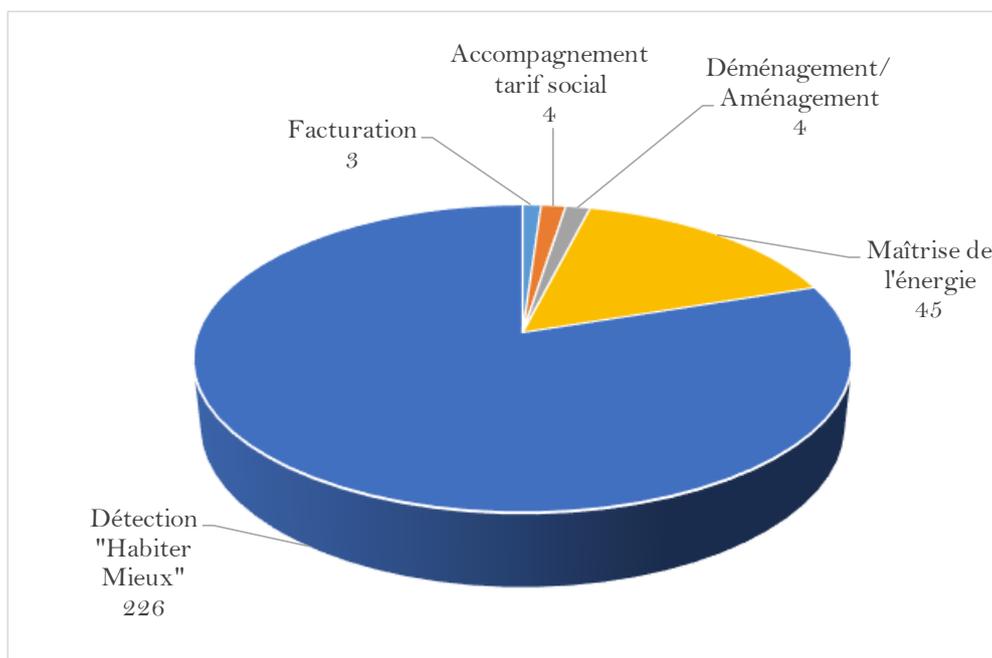
Depuis 2014, l'ADIL et GDF SUEZ ont signé un partenariat relatif à la médiation sociale.

Ce dispositif vise à :

- informer les particuliers sur la maîtrise des consommations d'énergie, les tarifs sociaux ;
- expliquer les factures, orienter vers les acteurs sociaux et indiquer les modalités d'accompagnements mis en place localement ;
- orienter vers le Service Solidarité Habitat de GDF SUEZ, et les contacter au besoin pour une solution négociée de paiement.



Cette action se déroule sur le nord du département, et l'entrée « logement » reste, pour l'ADIL, fondamentale. Par ailleurs, le rôle de l'ADIL, lié au « Point Rénovation Info Service » permet de détecter des dossiers de propriétaires occupants pour une amélioration de leur habitat.



Par ailleurs, pour compléter ce dispositif, l'ADIL, dans le cadre des ateliers collectifs, indique les modalités relatives à cette convention. Quelques cartes du Jeu M'Loge ont été créées afin d'inciter des discussions sur la lutte contre la précarité énergétique.

Outil ludique pour appréhender les rapports locatifs, ce jeu de société a été utilisé lors d'ateliers collectifs tout au long de l'année. Le public rencontré lors de ces ateliers est très éclectique : professionnels du secteur social ou associatif, locataires en place, jeunes en FJT, personnes en atelier d'alphabétisation, et futurs locataires d'un programme de logement social. Ainsi près de 100 personnes auront pu avoir une meilleure connaissance des relations entre bailleur et locataire, tout en jouant et en découvrant l'ADIL.



La loi ALUR a été intégrée au jeu puisque 38 cartes ont été actualisées en 2014.

Ma vie dans le logement v12-1

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 légal
- Non, il est obligé de me rembourser l'intégralité des frais engagés pour les travaux car j'ai apporté une amélioration au logement

Loyer dépôt de garantie v12-1

J'ai signé un contrat de location et mon propriétaire a exigé un dépôt de garantie. Mon propriétaire doit intervenir à la fin du mois suivant. Mon propriétaire peut-il intervenir plus tard le 30 du mois en cours ?

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

Charges, réparations entretien v12-1

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 v12-1

Mon futur propriétaire souhaite me faire signer un bail pour 3 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 précis. A-t-il le droit ?

- **Oui, le bail est d'une durée supérieure à 3 ans et il 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 v12-1

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

- Oui
- Non
- **C'est une option**

Préavis v12-1

J'ai donné mon préavis, mais je n'ai pas rendu les clés : est-ce que je dois continuer à payer le loyer ?

- Oui, même si je n'ai pas rendu les clés, je dois continuer à payer le loyer jusqu'à la date de la reprise
- Non, dès que j'ai rendu les clés, je ne dois plus payer de loyer
- **Non, dès que j'ai rendu les clés, je dois le payer jusqu'à la date de la reprise**

L'ADIL et l'accèsion à la propriété

2014	DIAG + PLAN	DIAGNOSTIC	PLAN	PTZ
NEUF	166 769 €	238 292 €	131 007 €	23 160 €
ACHAT/AMÉLIORATION D'UN LOGEMENT ANCIEN AVEC OU SANS TRAVAUX	113 200 €	86 360 €	128 857 €	-
TRAVAUX	61 711 €	61 711 €	-	-

Montant moyen du projet : 119 173 € 100 503 € 129 164 €



	2010	2011	2012	2013	2014
MONTANT MOYEN DU PROJET	143 500 €	133 400 €	147 010 €	119 173 €	117 949 €
REVENU MENSUEL MOYEN	2 350 €	1 900 €	2 739 €	2 425 €	2 526 €
REMBOURSEMENT MENSUEL	647 €	580 €	712 €	588 €	611 €
APPORT PERSONNEL MOYEN	25 500 €	30 200 €	20 974 €	21 817 €	19 716 €
% PROJET SANS APPORT PERSONNEL	22.6%	32.3%	35%	19 %	
DURÉE DU PRÊT PRINCIPAL	253 mois	257 mois	250 mois	248 mois	253 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.

Les données sur l'accèsion sociale en 2014 dans le cadre du PTZ ne sont pas connues à ce jour.

Quelques indicateurs

Catégorie de ménage :	
Personne seule	26.1%
Famille monoparentale	17.4%
Couple sans enfant	8.7%
Couple avec 1 enfant	17.4%
Couple avec 2 enfants ou plus	30.4%

Nombre d'enfants : 1 enfant en moyenne	
Pas d'enfant	34.8%
1 enfant	34.8%
2 enfants	17.4%
3 enfants	4.3%
4 enfants	8.7%

Age du chef de ménage :
39 ans en moyenne

Statut :	
Locataire	60.9%
Propriétaire occupant	21.7%
Occupant à titre gratuit	17.4%

Montant du loyer moyen : 520 €

Revenus :	Moyenne	Maximum
Madame	1 189 €	2 785 €
Monsieur	1 243 €	4 500 €
Ménage	2 526 €	5 444 €

Primo accédant : 82.6 %

Le projet

Type de projet :	
Acquisition/amélioration d'un logement ancien avec ou sans travaux	82.6%
Neuf	13%
Travaux	4.4%

Zone du projet	
Zone B2	39.1%
Zone C	60.9%

Coût moyen de l'opération :	
117 949 €	

Surface habitable :		
Minimum	Moyenne	Maximum
53 m ²	105 m ²	150 m ²

Neuf	Ancien
166 769 €	113 200 €



Le prêt principal

CREDIT

Prêt principal :

PAS	4.4%
Bancaire	95.6%

Taux du prêt principal :

Minimum	Moyenne	Maximum
2.45%	3.13%	3.90%

Durée moyenne du prêt principal : 253 mois

Mensualité moyenne : 611 €

Montant moyen prêt principal : 86 414 €

Montant moyen de l'apport personnel :

Épargne	:	17 233 €
Fonds propres	:	19 716 €



Durée moyenne du PTZ : 300 mois

Les résolutions

Les résolutions de l'assemblée générale du 24 juin 2015

L'assemblée générale de l'ADIL du Tarn, réunie le 24 juin 2015, 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 23 juin 2014.

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 2014.

RÉSOLUTION N° 3 :

Suite à la présentation de l'activité pour 2014, 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 :

Conformément aux statuts de l'ADIL, le conseil d'administration se renouvelle par 1/3 tous les ans. Pour l'année 2015, sont renouvelables les administrateurs suivants :

- Collège I : offreurs de biens et services concourant au logement
 - CILEO
 - PROCIVIS Tarn et Tarn-et-Garonne

- Collège III : pouvoirs publics et organisations d'intérêt général
 - Association des Maires et des Elus du Tarn

Zoom sur l'actualité législative et réglementaire en 2014

L'année 2014 a principalement été marquée par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR », du 24 mars. Ses objectifs sont divers : réguler les dysfonctionnements du marché, protéger bailleurs et locataires, augmenter l'offre de logements en respectant un équilibre entre les territoires... Elle impacte plusieurs domaines réglementaires, notamment la location, la copropriété, les professions immobilières, le logement social, l'habitat indigne, les politiques publiques, l'urbanisme...

Titre 1 : « favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable »

Ce titre traite essentiellement des rapports locatifs dans le parc privé, des professionnels de l'immobilier et du parcours de l'hébergement au logement. Les principales modifications sont les suivantes :

- simplification et sécurisation des démarches entre bailleur et locataire, notamment mise en place d'un formulaire type de contrat de location ;
- encadrement des loyers pour mieux réguler les loyers du parc privé dans les zones tendues ;
- mise en place d'une garantie universelle des loyers pour protéger tous les propriétaires du risque d'impayé et permettre aux locataires en difficulté d'être accompagnés afin de limiter les expulsions ;
- limitation des honoraires d'agence pour les locataires (*décret du 1/8/2014 et arrêté du 29/8/2014*) ;
- renforcement des dispositifs en faveur de la prévention des expulsions ;
- prolongation de la trêve hivernale qui débute au 1^{er} novembre et se termine au 31 mars ;
- ...

Titre 2 : « lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées »

Copropriété

- création d'un registre d'immatriculation des copropriétés ;
- renforcement de l'information des acquéreurs ;
- transparence accrue des honoraires de syndic, avec compte séparé obligatoire ;
- modification des règles de prise de décision en assemblée générale de copropriété en vue de faciliter la réalisation de travaux ;
- création d'un fonds de travaux obligatoire, sauf pour les petites copropriétés, pour faciliter la réalisation de travaux ;
- signalement plus précoce des copropriétés dégradées.

Habitat indigne

- création d'une peine pour lutter contre les marchands de sommeil ;

- astreinte financière pour obliger les propriétaires à réaliser les travaux prescrits par une mesure de police ;
- consignation des allocations logement par les organismes payeurs en cas de logements non décents ;
- transfert de compétence : vers un acteur unique, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

Titre 3 : « améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques du logement »

- simplification de la demande de logement social, avec un dossier de demande unique pouvant être déposé sur internet (*décret du 12/5/2015*), information des demandeurs ;
- dispositions pour répondre aux difficultés d'accès au parc social lors de séparations ;
- mise en place des conférences intercommunales du logement.

Titre 4 : « moderniser les documents de planification et d'urbanisme »

- transfert automatique de la compétence des plans locaux d'urbanisme aux intercommunalités pour une meilleure coordination des politiques d'urbanisme et une mutualisation des ressources ;
- suppression du coefficient d'occupation des sols et des plans d'occupation des sols ;
- modifications relatives aux lotissements...

La loi est en partie d'application immédiate et en partie soumise à la publication de décrets d'application, pour son entrée en vigueur.

Principaux textes parus en 2014

Financement

⇒ Arrêté du 30/9/14 relatif aux PAS et PSLA en matière d'accès sociale en zone ANRU et d'opérations d'accès des organismes HLM

⇒ Décrets des 1/8/14 et 30/9/14 relatifs à la réforme du PTZ

Le dispositif du prêt à taux zéro tel qu'il s'appliquait depuis le 1/1/13 est ajusté à compter du 1/10/14. Les évolutions concernent les caractéristiques financières du prêt (montant plafond d'opération, quotité du prêt), les conditions d'éligibilité du prêt (plafonds de ressources) et les conditions de remboursement (différé). Ces mesures sont prises dans le cadre du plan d'actions pour la construction de logements. D'autres évolutions législatives (loi de finances pour 2015) et réglementaires concernent notamment l'éligibilité au prêt pour les opérations d'acquisition-amélioration dans des centres-bourgs ruraux.

⇒ Arrêté du 28/7/14 relatif au nouveau taux de rémunération des compte-épargne logement

⇒ Décret du 27/12/13 relatif aux conditions d'octroi des PSLA pour des opérations de location-accession

⇒ Loi du 17/3/14 relative à la consommation instaurant notamment un droit de résiliation de l'assurance emprunteur dans le cadre d'un crédit immobilier

Depuis le 1/9/10, le prêteur ne peut plus imposer à l'emprunteur de souscrire une assurance de groupe dans le cadre d'un crédit immobilier. Pour faciliter la délégation d'assurance, ce dispositif a été précisé par la loi de séparation et de régulation des activités bancaires du 26/7/13. L'entrée en vigueur était prévue fin janvier 2014 et nécessitait la publication de textes réglementaires. La résiliation et la substitution du contrat d'assurance emprunteur, une fois l'offre de prêt signée, ne faisait jusqu'alors l'objet d'aucune disposition légale spécifique. L'article 54 de la loi du 17/3/14 fixe un délai de résiliation plus long. L'assuré peut substituer, sans frais et dans la 1^{ère} année de l'offre de prêt, au contrat d'assurance emprunteur, un autre contrat d'assurance présentant un niveau de garanties équivalent. Le dispositif est en partie calqué sur celui qui permet à l'emprunteur, de substituer au contrat proposé, entre l'émission de l'offre de prêt et sa signature, un autre contrat présentant un niveau de garanties équivalent. Ce nouveau droit concerne les offres de prêt émises à compter du 26/7/14 ainsi que les contrats d'assurance souscrits à compter de la même date.

Amélioration de l'habitat

⇒ Décret du 24/12/14 relatif à la fin prématurée du dispositif de la prime exceptionnelle d'aide à la rénovation énergétique des logements privés au 31/12/14

⇒ Décret et arrêtés du 16/7/14 relatifs au label RGE et à l'éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétique

⇒ Décret du 27/2/14 en application de la loi relative à un système énergétique sobre

La loi « Brottes » préparant la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes s'attache à améliorer la prise en compte de la précarité énergétique.

❖ *Amélioration de la prise en compte de la précarité énergétique*

Extension du tarif de première nécessité à l'ensemble des ménages en situation de précarité énergétique pour tous les fournisseurs alternatifs d'électricité.

Extension du champ des bénéficiaires

Les tarifs sociaux de l'électricité et du gaz sont ouverts aux personnes dont le revenu fiscal annuel par part du foyer soumis à l'impôt sur le revenu est inférieur à 2 175 €.

Modalités de calcul de la tarification

Afin de préparer l'extension du champ des bénéficiaires des tarifs sociaux à l'ensemble des ménages en situation de précarité énergétique, l'administration fiscale et l'ensemble des organismes de sécurité sociale devront transmettre la liste des bénéficiaires potentiels aux fournisseurs d'énergie.

❖ *Trêve hivernale des coupures d'énergie et d'eau*

Du 1^{er} novembre au 15 mars, les fournisseurs d'électricité, de chaleur et de gaz ne peuvent procéder à l'interruption de la fourniture des résidences principales des consommateurs domestiques n'ayant pas réglé leurs factures qu'ils aient ou non bénéficié d'une aide du Fonds de solidarité pour le logement (FSL). Les fournisseurs ne peuvent ni interrompre, ni résilier le contrat de fourniture d'énergie sur cette période. Néanmoins, les fournisseurs d'électricité peuvent réduire la puissance fournie, sauf pour les ménages en situation de précarité énergétique bénéficiant de la tarification spéciale « produit de première nécessité »

S'agissant de l'eau, l'interruption de la fourniture des résidences principales des consommateurs domestiques n'ayant pas réglé leurs factures est interdite tout au long de l'année. Une expérimentation est engagée pour une période de 5 ans depuis le 15/4/13, pour favoriser l'accès à l'eau et mettre en œuvre une tarification sociale de celle-ci.

Fiscalité

⇒ Arrêté du 1/8/14 concernant la révision du zonage dit A/B/C pour certaines aides au logement

⇒ Loi de finances pour 2014 (29/12/13) et loi de finances rectificative pour 2014 (8/8/14)

Location

⇒ Décret du 15/12/14 relatif à l'augmentation des loyers soumis à la loi de 48

⇒ Décret du 5/11/14 et arrêtés du 10/11/14 relatifs aux observatoires locaux des loyers, leur agrément, les données recueillies

⇒ Décret du 30/7/14 relatif à l'encadrement des loyers dans le cas de nouvelle location et renouvellement dans les zones tendues

⇒ Décret du 25/6/14 portant revalorisation du coût d'un constat des lieux établi par huissier de justice, dans le cadre de la loi du 6/7/89



⇒ Décret du 1/8/14 relatif au renforcement de la production de logement social

Professionnels

⇒ Décret du 1/8/14 et arrêté du 29/8/14 relatifs au plafonnement des honoraires de location et transmission des informations aux observatoires de loyers par les professionnels de l'immobilier

Le décret du 1/8/2014, pris en application de l'article 5 de loi du 6/7/1989, modifié par la loi ALUR, fixe les montants maxima des honoraires à la charge du locataire en cas d'intervention d'un professionnel, en qualité d'intermédiaire lors d'une mise en location (vides ou meublées). La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location est à la charge exclusive du bailleur. Par exception, le partage de certains honoraires est prévu : frais de visite du logement, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'établissement de l'état des lieux d'entrée. Le montant des frais est partagé entre locataire et bailleur. Pour ces honoraires, le montant TTC imputé au locataire :

- ne peut excéder le montant imputé au bailleur ;
- doit être inférieur ou égal à un plafond par m² de surface habitable.

Pour ces honoraires, le décret fixe les plafonds de la part imputable au locataire variant selon 3 zones géographiques :

- la zone très tendue : le département de Paris (75), certaines communes des Yvelines (78), des Hauts-de-Seine (92), de Seine-Saint-Denis (93), du Val de Marne (94) et du Val d'Oise (95) = 12 €/m² de surface habitable;
- la zone tendue : territoires soumis à l'encadrement des loyers et pour lesquels s'applique la taxe sur les logements vacants = 10 €/m² de surface habitable ;
- hors zones tendues : le reste du territoire = 8 €/m² de surface habitable, ce qui est applicable dans le Tarn depuis le 15/9/2014.

Honoraires d'état des lieux d'entrée

Pour les honoraires liés à l'établissement de l'état des lieux d'entrée, un plafond unique de 3 €/m² de surface habitable est fixé pour l'ensemble du territoire. Ce plafond s'applique à compter du 15/9 et concernent des baux conclus depuis le 15/9/2014.

⇒ Logements intermédiaires/plafonds de loyers, de prix et de ressources

Accession

⇒ Ordonnance du 20/2/14 relative au développement de l'offre de logements intermédiaires en location et en accession en zone tendue, et création du bail réel immobilier

Personnes en difficulté

⇒ Loi ALUR, loi du 17/3/14, circulaires des 12/3/14 – 5/5/14 – 22/7/14 relatives à l'articulation de la procédure de surendettement avec la procédure d'expulsion et les aides au logement

Grandes lois

- ⇒ Loi ALUR du 24/3/14
- ⇒ Loi du 21/2/14 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine
- ⇒ Loi du 27/1/14 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles
- ⇒ Loi du 17/3/14 relative à la consommation

La loi relative à la consommation vise à créer de nouveaux outils de régulation économique afin d'améliorer la protection des consommateurs et rééquilibrer les pouvoirs entre consommateurs et professionnels. Elle est organisée en 6 chapitres : « Action de groupe », « Améliorer l'information et renforcer les droits contractuels des consommateurs et soutenir la durabilité et la réparabilité des produits », « Crédit et assurance », « Indications géographiques et protection du nom des collectivités territoriales », « Modernisation des moyens de contrôle de l'autorité administrative chargée de la protection des consommateurs et adaptation du régime des sanctions » et « Dispositions diverses ».

Le registre national des crédits aux particuliers a été déclaré inconstitutionnel, comme portant une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée. De nombreuses dispositions de la loi relative à la consommation intéressent le domaine du logement : emprunts immobiliers, contrats de travaux, financement...