



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

www.adiltarn.org

Assemblée générale du 15 juin 2016

SOMMAIRE

Rapport moral de la Présidente	5
Rapport financier	7
Rapport du commissaire aux comptes	14
Rapport spécial du commissaire aux comptes	16
Rapport d'activité	
1^{ère} partie : Conseiller - informer : une mission d'intérêt général	17
L'ADIL du Tarn, maillon d'un réseau national	19
2^{ème} partie : Présentation et fonctionnement de l'ADIL du Tarn	21
Le conseil d'administration	23
Le bureau	24
L'assemblée générale	25
Les communes du collège 3	26
Une équipe pluridisciplinaire spécialiste du logement	26
L'activité statutaire de l'ADIL 81	27
Et les ADIL dans la nouvelle région ?	28
Un service de proximité / des actions ponctuelles	29
L'ADIL prestataire de formations	30
L'ADIL dans les instances locales	31
Site internet - communication - presse	31
3^{ème} partie : Principaux domaines d'intervention	33
Les thèmes abordés lors des entretiens	35
Le conseil au particulier, cœur de métier de l'ADIL	36
La répartition des consultations par EPCI	37
Zoom sur les rapports locatifs	44
Le conseil de l'ADIL en matière de prévention de l'expulsion	46
L'ADIL et la conciliation	47
L'ADIL dans les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne	48
L'ADIL « PRIS » ANAH	51
... du PRIS aux Nuits de la thermographie...	53
Lutte contre la précarité énergétique - convention ENGIE	56
Jeu M'Loge	57
L'ADIL et l'accession à la propriété	59
Les résolutions	63
Annexe 1 : Principaux textes parus	65

Rapport moral de la Présidente

Depuis 19 ans au service de l'information et du conseil des ménages du TARN sur toutes les questions liées au logement, l'ADIL a poursuivi sa mission en 2015, au travers de près de 8 000 consultations.

Si l'ADIL a su évoluer au fil des années et s'adapter aux besoins des ménages, son esprit demeure inchangé : éclairer les choix des ménages et leur apporter une information complète, neutre et gratuite, utile à leur prise de décision concernant leur logement. Le rôle de l'ADIL sur le territoire, au plus près des préoccupations, est d'autant plus important que la question du logement est centrale pour les ménages, pour leur vie quotidienne et pour leur budget. Le logement est aujourd'hui devenu la deuxième préoccupation des ménages, derrière l'emploi. À travers 8 lieux d'implantations et de permanences, l'ADIL 81 veille à favoriser l'accès aux droits et à rendre le plus accessible possible son service, en particulier en cas de difficultés.

La diffusion de l'information contribue à ce que l'ensemble des acteurs de l'habitat concernés soient au fait de l'actualité juridique, financière et fiscale. 2015 est marquée notamment par la parution des décrets de la loi ALUR et par la promulgation de plusieurs lois ayant des incidences sur le droit en matière de logement et d'habitat : il convient de faire connaître les nouvelles dispositions pour favoriser leur appropriation par tous les publics.

L'ancrage local de l'ADIL favorise la connaissance des aides dont les ménages peuvent bénéficier, articulées avec les aides nationales, notamment en matière d'accession et de performance énergétique des logements.

Au contact des ménages, des acteurs publics, des associations et des professionnels du secteur du logement, l'ADIL contribue également à une meilleure observation des pratiques en matière de logement.

Les questions liées à l'habitat dégradé prennent une place importante dans le travail de l'ADIL, que ce soit auprès des particuliers ou par un apport d'expertise juridique aux différents acteurs, dont les collectivités locales, la CAF ou l'ARS. L'ADIL est notamment impliquée dans le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.

Le traitement des impayés et la prévention des expulsions, pour lesquels le nombre de consultations a augmenté en 2015, représentent également un sujet sur lequel les compétences juridiques de l'ADIL sont recherchées.

L'ensemble des actions du réseau est rendu possible grâce aux précieux soutiens de nos partenaires, que nous tenons à remercier très sincèrement : l'État, Action Logement, les collectivités locales, les organismes payeurs des aides au logement, les bailleurs sociaux, ainsi que l'ensemble de nos membres, organisations d'intérêt général et professionnels du logement ou concourant au logement, associations d'usagers et familiales,

Notre expertise, notre neutralité, notre proximité et notre logique partenariale sont plus que jamais importantes pour poursuivre notre mission au service de l'amélioration des conditions de logement des ménages. Cette mission s'inscrit au quotidien dans la réception du public et l'information qui est faite, mais également dans le développement d'actions partenariales.

Elisabeth CLAVERIE
Présidente de l'ADIL du Tarn

Rapport financier



ECODIT
EXPERTISE, CONSEIL & AUDIT

Avenue Albipôle
81150 TERSSAC
Tél. : 05 63 54 21 18
Fax : 05 63 54 11 40
le@ecodit.fr

ADIL 81

Numéro SIRET : 41149817300029
Code APE : 9499Z

3, boulevard Lacombe - 81000 ALBI

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2015



Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région de Toulouse Midi-Pyrénées.
Société de commissariat aux comptes membre de la Compagnie Régionale de Toulouse.
Société à responsabilité limitée au capital de 111 000 euros - RCS d'ALBI - Siret : 444 908 990 00021

ADIL 81

Bilan association

Bilan association

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
<i>Immobilisations incorporelles</i>					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	4 840	4 180	660	1 439	- 779
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
<i>Immobilisations corporelles</i>					
Terrains					
Constructions	71 000	42 965	28 035	31 585	- 3 550
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	89 242	70 288	18 954	26 198	- 7 244
Immobilisations grevées de droit					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles					
<i>Immobilisations financières</i>					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	165 081	117 433	47 648	59 223	- 11 575
<i>Stocks en cours</i>					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens et services					
Produits intermédiaires et finis	2 720		2 720	3 340	- 620
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances usagers et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	223		223		223
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres	1 420		1 420	5 312	- 3 892
Valeurs mobilières de placement	94 656		94 656	121 938	- 27 282
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	76 547		76 547	53 930	22 617
Charges constatées d'avance	1 484		1 484	2 000	- 516
TOTAL (II)	177 050		177 050	186 521	- 9 471
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des emprunts (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF	342 131	117 433	224 698	245 744	- 21 046

Bilan association(suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)	Variation
<i>Fonds associatifs et réserves</i>			
Fonds propres			
. Fonds associatifs sans droit de reprise	149 926	172 083	- 22 157
. Ecarts de réévaluation			
. Réserves			
. Report à nouveau			
. Résultat de l'exercice	-16 845	-22 157	5 312
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)	133 081	149 926	- 16 845
Provisions pour risques et charges	25 294	25 294	
TOTAL (II)	25 294	25 294	
Fonds dédiés			
. Sur subventions de fonctionnement			
. Sur autres ressources			
TOTAL (III)			
<i>Dettes</i>			
Emprunts et dettes assimilées	10 740	14 461	- 3 721
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés	4 431	6 583	- 2 152
Autres	51 152	49 480	1 672
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	66 323	70 524	- 4 201
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF	224 698	245 744	- 21 046
<i>Engagements reçus</i>			
Legs nets à réaliser			
. acceptés par les organes statutairement compétents			
. autorisés par l'organisme de tutelle			
Dont en nature restant à vendre			
<i>Engagements donnés</i>			

ADIL 81

Compte de résultat association

Compte de résultat association

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2014 (12 mois)	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Produits d'exploitation						
Ventes de marchandises						
Production vendue biens	932		932	663	269	40,57
Production vendue services	4 870		4 870	7 650	- 2 780	-36,34
Montants nets produits d'expl.	5 802		5 802	8 313	- 2 511	-30,21
Autres produits d'exploitation						
Production stockée			-620	-663	43	6,49
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation			241 891	226 643	15 248	6,73
Cotisations						
Autres produits			8		8	N/S
Reprise de provisions						
Transfert de charges			442		442	N/S
Sous-total des autres produits d'exploitation			241 721	225 980	15 741	6,97
Total des produits d'exploitation (I)			247 523	234 293	13 230	5,65
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			13	87	- 74	-85,06
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			8 613		8 613	N/S
Total des produits financiers (III)			8 626	87	8 539	N/S
Produits exceptionnels						
Sur opérations de gestion						
Sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges				43 135	- 43 135	-100
Total des produits exceptionnels (IV)				43 135	- 43 135	-100
TOTAL DES PRODUITS (I + II + III + IV)			256 149	277 515	- 21 366	-7,70
(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs						
SOLDE DEBITEUR = DEFICIT			-16 845	-22 157	5 312	23,97
TOTAL GENERAL			272 994	299 672	- 26 678	-8,90

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2015 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2014 (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	2 724	3 718	- 994	-26,73
Services extérieurs	13 919	15 688	- 1 769	-11,28
Autres services extérieurs	18 993	19 271	- 278	-1,44
Impôts, taxes et versements assimilés	3 306	2 716	590	21,72
Salaires et traitements	159 547	156 060	3 487	2,23
Charges sociales	62 396	63 088	- 692	-1,10
Autres charges de personnels				
Subventions accordées par l'association				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
. Sur immobilisations : dotation aux amortissements	11 574	13 079	- 1 505	-11,51
. Sur immobilisations : dotation aux dépréciations				
. Sur actif circulant : dotation aux dépréciations				
. Pour risques et charges : dotation aux provisions		2 522	- 2 522	-100
Autres charges	-3		- 3	N/S
Total des charges d'exploitation (I)	272 458	276 142	- 3 684	-1,33
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	536	758	- 222	-29,29
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
Total des charges financières (III)	536	758	- 222	-29,29
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions		22 772	- 22 772	-100
Total des charges exceptionnelles (IV)		22 772	- 22 772	-100
Participation des salariés aux résultats (V)				
Impôts sur les sociétés (VI)				
TOTAL DES CHARGES (I + II + III + IV + V + VI)	272 994	299 672	- 26 678	-8,90
(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées				
SOLDE CREDITEUR = EXCEDENT				
TOTAL GENERAL	272 994	299 672	- 26 678	-8,90
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				

Rapport du commissaire aux comptes



ADIL 81

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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 2015,

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 2015, 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,

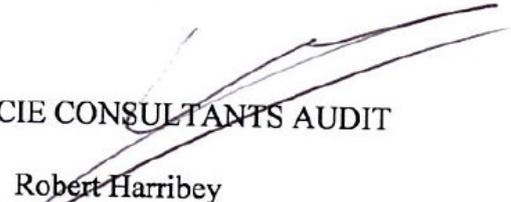
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

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 01 juin 2016


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 2015

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'attachait 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 01 juin 2016

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.

Au 31.12.2015, 150 105 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 ;
- la sécurisation des projets d'accession à la propriété des particuliers ;
- 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 de l'habitat...);
- 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

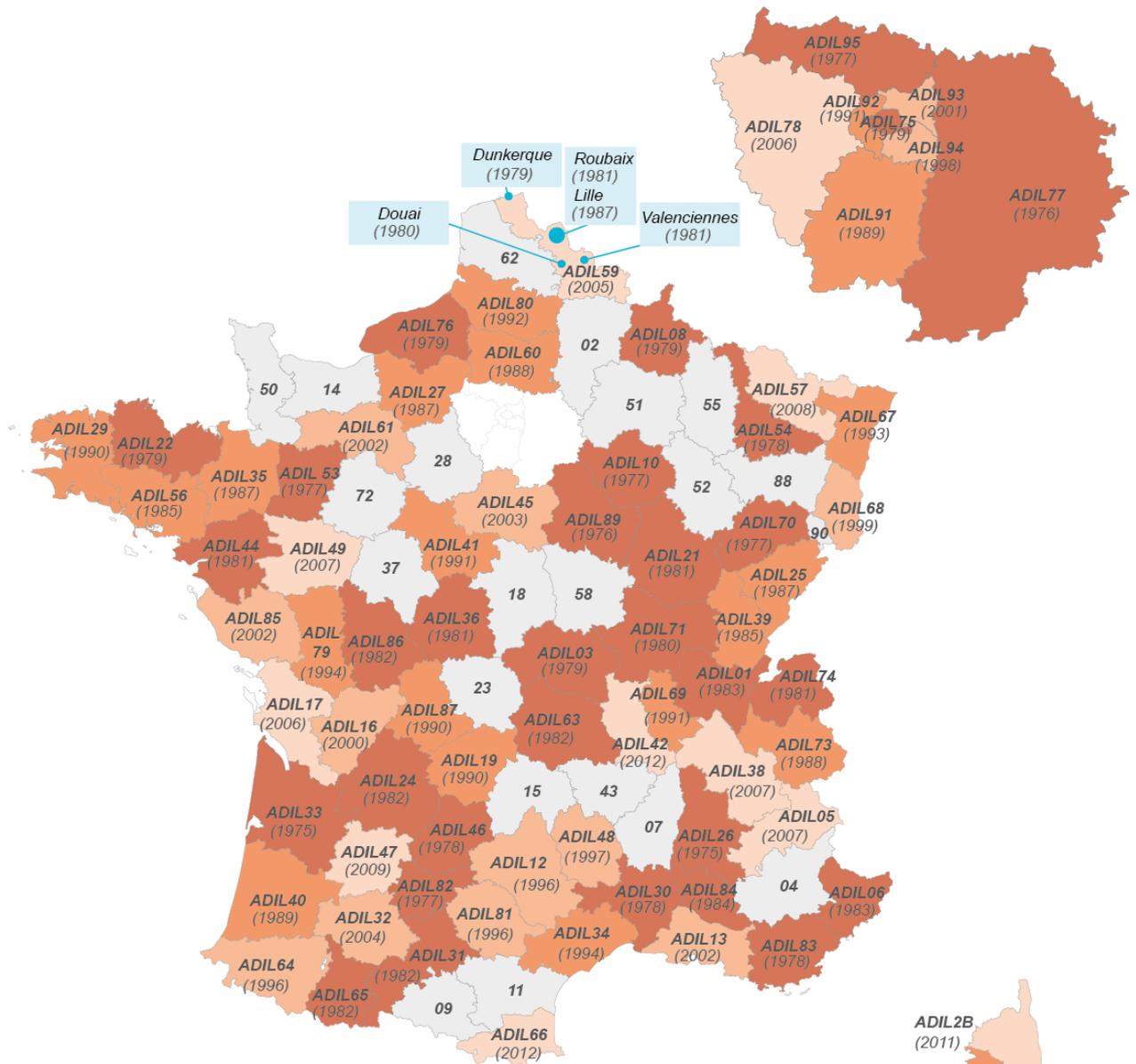
835 000 consultations annuelles, les ménages continuent de « *Frapper à la bonne porte* » auprès du réseau des ADIL, depuis leur création en 1976. Si 79 départements sont actuellement desservis par des centres d'information sur l'habitat et 1 000 permanences, plus de 800 personnes sont attachées à répondre quotidiennement aux questions « logement » de tous.

Le rôle du réseau est majeur, 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 à ces outils rend le travail quotidien plus performant.

The collage features several brochures and a software interface:

- CONSTRUCTION, TRAVAUX**: Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...)
- LE BAIL** (Location vide d'une résidence principale): Que comporte-t-il? Comment l'établir?
- ABITAT DÉGRADÉ**: Logement ou votre immeuble est en très mauvais état. Que faire?
- Les acteurs de la copropriété**
- Fiscalité du bailleur**: Quel régime d'imposition? Quels avantages fiscaux applicables?
- Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)**
- Le Prêt à Taux Zéro** (PTZ) pour acheter ou construire un logement
- FRAPPEZ À LA BONNE PORTE** (ADIL logo)
- IMPAYÉS DE LOYERS locataires**: Prévenir et faire face aux impayés de loyers
- PROPRIÉTAIRE**
- ADiOpti 5.30** software interface showing:
 - Plan de financement
 - Infos. accédant
 - Informations générales: Date de consultation (21/02/2011), Type de consultation (Visite), Statut du consultant (Locataire HLM), Loyer actuel (01 €), Dect d'origine.
 - Ressources du ménage: Revenu équivalent mensuel (Monsieur 0 €, Madame 0 €, Autres 0 €), RFR 2009 (0 €).
 - Caractéristiques du ménage: Situation familiale (Marié), Marié depuis moins de 5 ans, Aoe du chef de ménage (2), Nombre de personnes à charge (0), Nombre d'enfants à charge (0), Autres personnes à charge (0).
 - Divers: Première accession (sens 1%), Mobilité professionnelle (sens 1%), Primo-accédant (sens PTZ+).
 - Variante 1 - Achat d'un logement ancien:

Votre situation	
Type de ménage	Marié
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 €



Dates de création d'ADIL (1982)

CIH du Nord

Douai (1980)

Dates de création d'ADIL par tranche

- [1975-1985[
- [1985-1995[
- [1995-2005[
- 2005 et après



2ème partie

Présentation

et

fonctionnement

de l'ADIL du Tarn

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

**PROCIVIS Tarn et Tarn-et
-Garonne**
M. BARBOTTIN

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 LAVAGNE

**CONSEIL
DEPARTEMENTAL**
Mme CLAVERIE

MAIRIE DE CARMAUX
M. ESPIE

Le bureau

Présidente
Mme CLAVERIE

Vice-Président
M. LEGRIX

Membre du bureau :

Secrétaire
Mme LAVAGNE

UDAF
Mme SAUNIER

L'assemblée générale

COLLEGE 1 : Organismes représentant les offreurs de biens et services concourant au logement	COLLEGE 2 : Organismes représentant les consommateurs et les usagers	COLLEGE 3 : Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général
<p>BANQUE POPULAIRE OCCITANE</p> <p style="text-align: center;">CDAD</p> <p style="text-align: center;">CILÉO (1% LOGEMENT)</p> <p style="text-align: center;">CGLLS</p> <p>CRÉDIT AGRICOLE NORD MIDI- PYRÉNÉES</p> <p style="text-align: center;">CAISSE D'ÉPARGNE</p> <p style="text-align: center;">CHAMBRE DES MÉTIERS</p> <p style="text-align: center;">FD BTP 81</p> <p style="text-align: center;">ENGIE</p> <p style="text-align: center;">IMMOBILIÈRE 3F</p> <p style="text-align: center;">MAISONS CLAIRES</p> <p style="text-align: center;">NÉOLIA</p> <p>OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE CASTRES</p> <p>PROCIVIS TARN ET TARN-ET- GARONNE</p> <p style="text-align: center;">TARN HABITAT</p> <p style="text-align: center;">UMF</p> <p>UNPI DES PAYS ALBIGEOIS</p> <p style="text-align: center;">UPA DU TARN</p>	<p style="text-align: center;">CIDFF</p> <p style="text-align: center;">CNL</p> <p style="text-align: center;">CLCV</p> <p style="text-align: center;">UDAF</p>	<p>ASSOCIATION DES MAIRES ET DES ELUS DU TARN</p> <p style="text-align: center;">CAF DU TARN</p> <p style="text-align: center;">CONSEIL DÉPARTEMENTAL</p> <p style="text-align: center;">COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTRES- MAZAMET</p> <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RABASTINOIS</p> <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TARN ET DADOU</p> <p>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES MONTS D'ALBAN ET VILLEFRANCHOIS</p> <p style="text-align: center;">DDT / DDCSPP</p> <p>MUTUALITÉ SOCIALE AGRICOLE</p> <p style="text-align: center;">SOLIHA</p> <p style="text-align: center;">PRÉFECTURE</p> <p>PÔLE DE L'ALBIGEOIS ET DES BASTIDES</p> <p>COMMUNES DU TARN (LISTE CI-JOINTE)</p>

Les communes 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-LÉVIS	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	MÉZENS	ROQUEMAURE
GRAZAC		

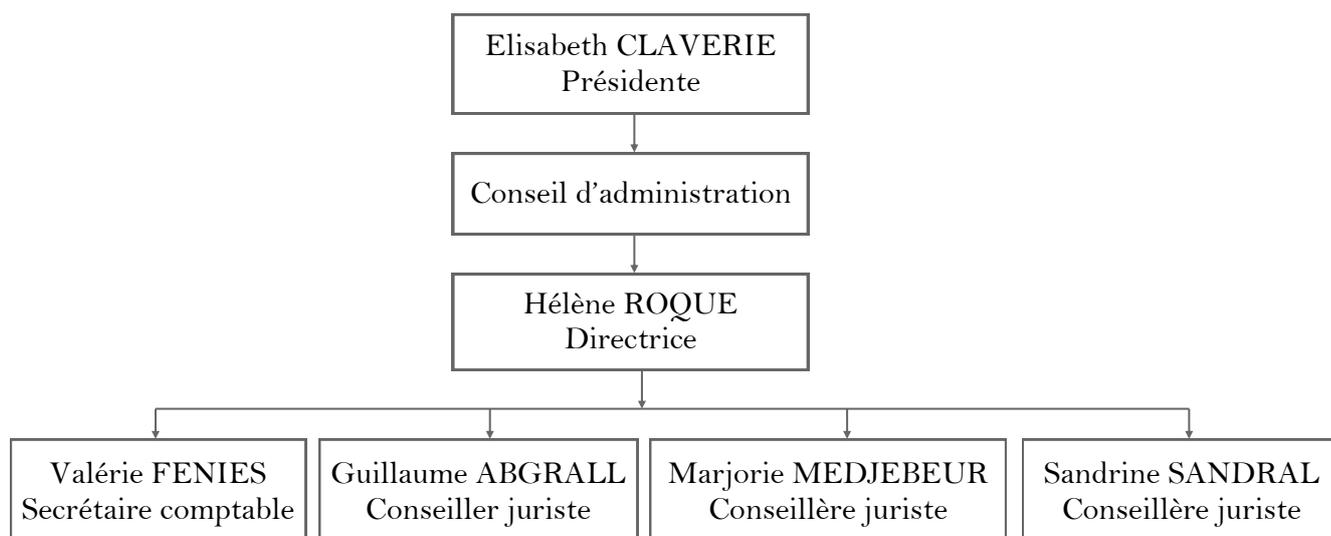
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES MONTS D'ALBAN ET DU VILLEFRANCHOIS

ALBAN	MARSAL	PAULINET
AMBIALET	MASSALS	RAYSSAC
BELLEGARDE	MIOLLES	SAINT-ANDRÉ
CURVALLE	MONTROC	TEILLET
LE FRAYSSE	MOUZIEYS-TEULET	VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

AUTRES COMMUNES

AMARENS	LASFAILLADES	SAUSSENAC
ASSAC	LASGRAISSES	SAINT-AMANCET
CADIX	LES CABANNES	S ^{TE} CÉCILE-DU-CAYROU
CARMAUX	LE MARGNES	SAINT-GENEST-DE-CONTEST
CORDES	LEMPAUT	SAINT-SULPICE
CRESPIN	MONESTIES	TONNAC
FIAC	MONTDURAUSSE	VIANE
GIJOUNET	MONTDRAGON	VERDALLE
LAMONTELARIÉ	PUYCELSI	

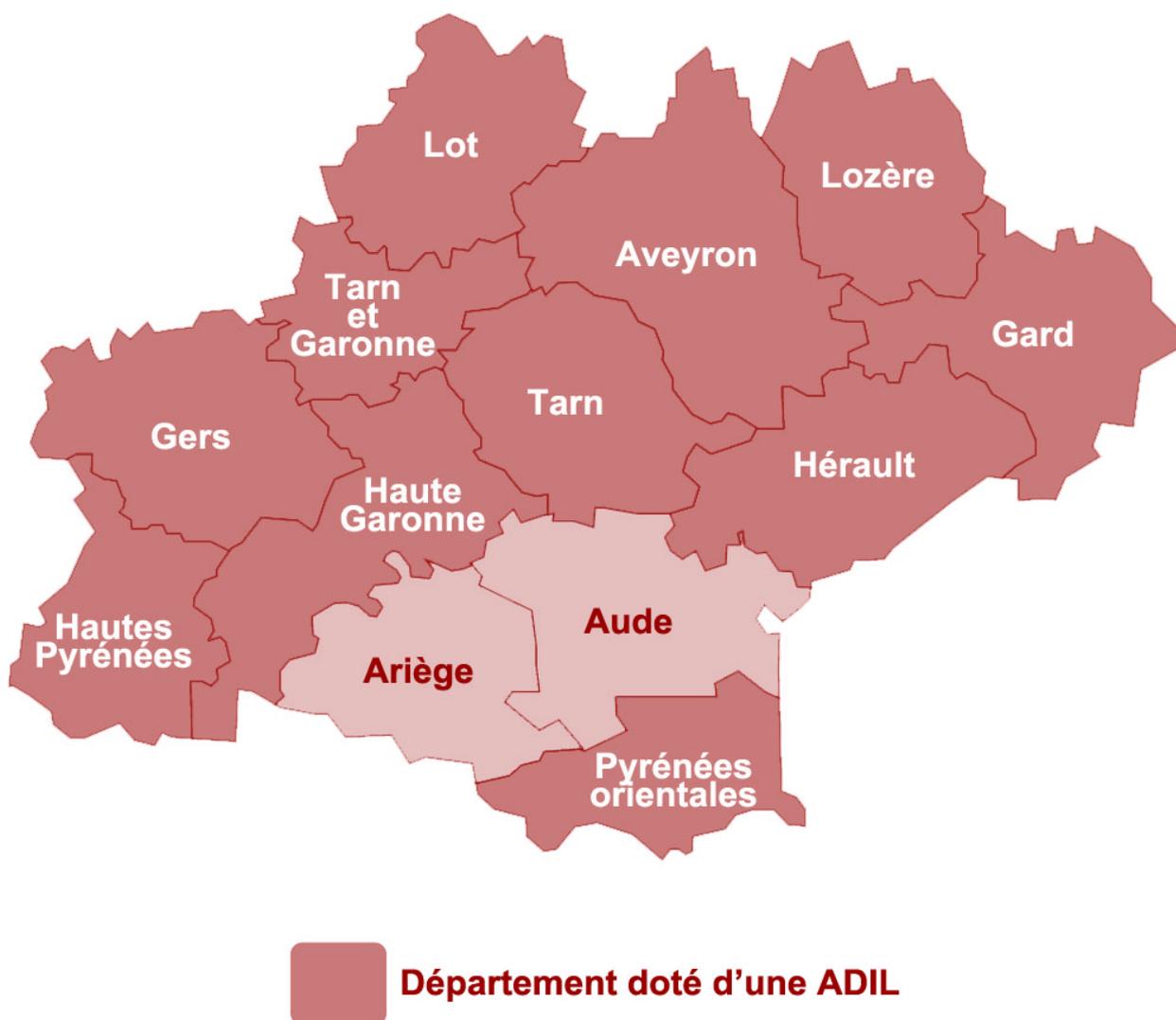
Une équipe pluridisciplinaire spécialiste du logement



L'activité statutaire de l'ADIL 81

Conseil d'administration	
15 juin	Approbation du compte-rendu du dernier conseil d'administration Rapport d'activité de l'ADIL du Tarn en 2014 Rapport financier pour 2014 Perspectives 2015 ADIL et logement social – nouveaux enjeux ? Questions diverses
18 novembre	Approbation du compte-rendu du conseil d'administration du 15 juin 2015 Bilan de l'activité de l'ADIL au 31 octobre 2015 Point sur le financement de l'ADIL Présentation du budget prévisionnel pour 2016 Evolutions pour l'ADIL en 2016 Questions diverses
Assemblée générale ordinaire	
24 juin	Approbation du compte rendu de l'assemblée générale du 23 juin 2014 Rapport moral de la Présidente de l'ADIL Rapport financier Rapport d'activité Renouvellement des membres du conseil d'administration Questions diverses

Et les ADIL dans la nouvelle région ?



Dorénavant, notre nouvelle région est couverte par 11 ADIL sur 13 départements.

2015 est l'année du rapprochement de toutes les structures, pour envisager et élaborer une représentation et visibilité régionales.

Un service de proximité / des actions ponctuelles

Etre au plus proche des habitants pour un conseil de qualité, telle est la mission de l'ADIL du Tarn. La précision juridique implique d'expliquer quotidiennement en entretien et/ou en direct, toute la problématique logement. Trouver l'ADIL près de chez soi facilite l'accès au droit.

Au-delà des permanences fixes, l'ADIL marque sa présence territoriale par des permanences ponctuelles ■ (Nuits de la thermographie) et des ateliers collectifs, notamment dans les Maisons de Service Au Public.

GRAULHET

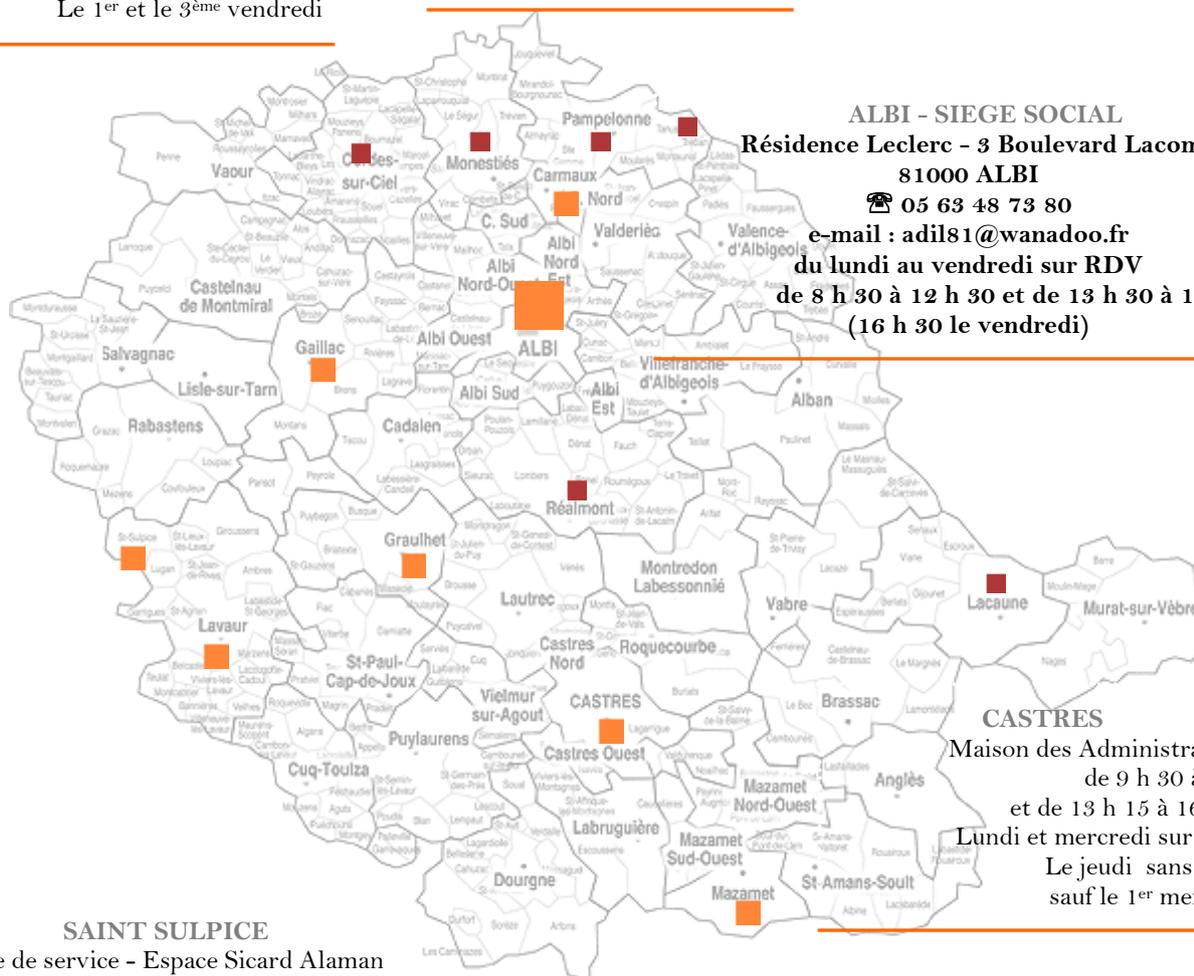
CCAS Mairie
Place Elie Théophile
de 9 h à 12 h
Le 1^{er} et le 3^{ème} vendredi

GAILLAC

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

CARMAUX

Maison de la Citoyenneté
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)

CASTRES

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

SAINT SULPICE

Pôle de service - Espace Sicard Alaman
11 Chemin de la Planquette
13 h 30 à 16 h 45
Le 3^{ème} lundi

LAVAU

Pôle de service - 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

Elles portent essentiellement sur la lutte contre l'exclusion, les rapports locatifs, ou l'actualité, alliant la technicité juridique aux questions pratiques rencontrées. Un des objectifs du plan de formation proposé 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.

Le nombre de personnes formées en 2015 est en diminution, en effet, la mise en place de la réforme de la formation professionnelle a freiné les inscriptions.

Dates	Thèmes	Nbre de participants
24 février	Décence - Règles d'hygiène et de salubrité - Notions d'habitat indigne	7
24 mars	Les clés des rapports locatifs après la loi ALUR	11
19 mai	Logement et surendettement	6
29 mai 1 ^{er} juin 2 juin	IRFSS : Les politiques publiques « habitat » en matière de lutte contre l'exclusion dans le Tarn	20
16 juin	Les politiques publiques « habitat » en matière de lutte contre l'exclusion dans le Tarn	4
29 septembre	Le logement social de A à Z	11
15 décembre	La lutte contre l'habitat indigne : de la non décence à l'insalubrité - procédures et protection des occupants	6
	<i>TOTAL</i>	65

L'ADIL dans les instances locales

L'ADIL participe à diverses commissions départementales.

MEMBRE ASSOCIÉ

Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement - CRHH
Programme Local de l'Habitat - PLH (CTED - C2A)
Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des
Personnes Défavorisées - PDAHLPD
Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne - PDLHI
Commission de Coordination des Actions de Préventions des
Expulsions - CCAPEX
Plan climat Bâtiment du PETR de l'Albigeois et des Bastides -
Plateforme Réhab

MEMBRE DE DROIT

Programme de Rénovation Energétique de l'Habitat - PREH
Commission Locale 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 réunions auxquelles l'ADIL participe

RÉUNIONS MENSUELLES

Commission d'attribution Tarn Habitat

Commission pour l'Amélioration de l'Habitat

CCAPEX

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SOLIHA

Tarn Habitat

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

SOLIHA

Familles de France

UNPI des Pays Albigeois

Congrès des Maires et des Elus du Tarn

UDAF

ANIL

GROUPE DE TRAVAIL

Comité de pilotage du PDAHLPD

PDLHI

Commission de pré-examen dans le cadre
du PDAHLPD

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

Expertise HLM

Comités de pilotage des OPAH et PIG

GROUPEMENTS DE COMMUNES

PETR de l'Albigeois et des Bastides

Communauté de communes du Rabastinois

Communauté de communes Tarn & Dadou
Communauté d'Agglomération Castres/
Mazamet

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

Communauté de communes des Monts
d'Alban et du Villefranchois

Site internet - communication - presse

Quelques publications de l'ADIL du Tarn :

... Actu de la semaine ... ⇒ les « Actus » hebdomadaires pour connaître les évolutions ou les réponses juridiques ponctuelles à des questions fréquemment posées ;



⇒ « Rapid info » mensuel sur les textes nouveaux et leur analyse juridique ;

CLIN D'OEIL ⇒ « Clin d'Œil » fait le « tour de la question » sur un thème d'actualité, ou l'étude d'un domaine particulier ;

HABITAT ACTUALITÉ ⇒ la publication nationale « Habitat Actualité » permet d'avoir une vision exhaustive de la réglementation, jurisprudences, études, et participe à la veille juridique.



Délais plus courts pour l'instruction des autorisations d'urbanisme

Inspiré des propositions faites dans le rapport « Accélérer les projets de construction, simplifier les procédures environnementales, moderniser la participation du public », ce texte modifie les délais d'instruction à tenir pour chacune de ces autorisations afin de délivrer les permis de construire en 3 mois.

Les délais d'exceptions ou d'intervention exigés par d'autres législations (pour avis, accord ou autorisation) sont également raccourcis. Ainsi, à titre d'exemples :

- Dans le code du patrimoine : les permis de construire ou d'aménager portant sur un projet situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques seront dorénavant instruits en 3 mois,

JANVIER 2015

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.adilt.org

Actualités financières et fiscales pour 2015

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

« PTZ + » : OFFRES DE PRÊTS ÉMISSES À COMPTER DU 1^{er} JANVIER 2015

Le dispositif de ce prêt, prolongé jusqu'au 31/12/2017, est modifié. Jusqu'alors, le PTZ finançait les opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs et au titre du logement ancien, les « ventes HLM ». À compter du 1/1/2015, le bénéfice du prêt est élargi sur opérations d'acquisition de logements anciens nécessitant des travaux de réhabilitation, dans des communes situées en milieu rural et répondant aux 3 caractéristiques suivantes :

- communes appartenant à des agglomérations de moins de

Allier	Mirandol-Bourgnon
Archaire	Moulins-Mage
Le Buis	Marat-sur-Jèze
Boissas	Pamplonne
Bramat	Pantinat
Brévière	Payllavens
Cagnac-de-Miès	Rabastens
Calhac-sur-Jèze	Rialmont
Cambouls	Saint-Amant-Tallont
Les Cammazes	Saint-Germe
Castelnau-de-Montréal	Saint-Léon-Lajoussie
Cordes-sur-Ciel	Saint-Martin-Lagarjès



Incidences de la loi "Macron" sur les rapports locatifs

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des territoires, dite « loi Macron » a pour objectif de « modifier certains dispositifs de la loi du 6/7/1989 qui ont donné lieu à des difficultés d'interprétation et de simplifier les modalités d'application dans le temps des dispositions de la loi ALUR, pour offrir à court terme le régime des baux d'habitation et ainsi concourir à l'objectif d'accessibilité et d'intégrabilité du droit ».

CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI DU 6/7/1989

CHAMP D'APPLICATION TEMPORAIRE

Le régime transitoire de l'article 14 de la loi ALUR pose le principe selon lequel les contrats de location (vidéo ou meubles) en cours au 27/9/2014 sont soumis aux dispositions de la loi du 6/7/1989, dans leur rédaction applicable au jour de la formation du contrat.

Des exceptions sont prévues à ce principe : certaines dispositions de la loi ALUR s'appliquent immédiatement aux baux en cours : les obligations du locataire, la révision du loyer, la mise en conformité au regard des exigences de la décence, la quittance, les charges. Ont été rajoutées à cette liste d'autres exceptions : le dépôt de garantie, les congés, la procédure de réalisation de bail pour impayé, les délais de prescription, les travaux ouvrant droit à indemnisation, la co-titularité du bail pour les partenaires de PACS, la mise en copropriété en zone d'encadrement. Dorénavant et sur ces éléments, la loi ALUR s'applique immédiatement aux contrats en cours.

LENTE APPORTÉE PAR LA LOI DU 6/06/2015

Suite aux divergences d'appréciation, la loi « Macron » indique qu'à compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, les baux en cours sont régis par l'ensemble des dispositions de la loi du 6/7/1989, dans sa rédaction en vigueur au jour du renouvellement ou de la reconduction du bail.

EXCEPTION

Pour les logements vides, le texte prévoit que les dispositions relatives aux mentions obligatoires et à l'encadrement des loyers ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

Pour les logements meublés, les dispositions relatives aux mentions obligatoires (art. 5), au versement du dépôt de garantie et à l'encadrement des loyers ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux faisant l'objet d'un renouvellement.

CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL

DISPOSITIONS RELATIVES AU CONGÉ DU LOCATAIRE - RENÉMERCIATION

En raison de l'ajout de nouveaux alinéas à l'article 15 de la loi du 6/7/1989, il est confirmé que les dispositions relatives au congé du locataire, aux modalités de notification des congés et à la prise en charge du loyer pendant le congé s'appliquent aux logements :

- appartenant aux organismes HLM non conventionnés APL,
- donnés en location à titre exceptionnel et transmis par les collectivités locales,
- en résidence universitaire régie par une convention APL.

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Le site internet de l'ADIL recueille 12 743 visites en 2015.

- ⇒ 36 116 pages consultées
- ⇒ près de 3 minutes de connexion
- ⇒ 9 375 visiteurs unique
- ⇒ taux de rebond (personnes qui partent dès la première page) : 34 %

Le site se compose de 2 parties :

- ⇒ partie ADIL du Tarn, par thème regroupant toutes les publications de l'ADIL, à destination de tous ;
- ⇒ renvoi vers le site national : accès à une présentation plus générale de la réglementation.

Toutes nos publications, et au-delà, des communiqués de presse, sont envoyés aux médias locaux pour relayer l'information.

Conseils gratuits sur le logement avec l'ADIL

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

- financement - acquisition: prêts, subventions, simulations financières, contrats de prêt, assurances, frais annexes, informations sur les prêts à taux variable ou fixe, cautionnement, hypothèque...
- accession à la propriété: étude avant signature du compromis de vente, de l'acte authentique, du dossier de diagnostics techniques obligatoires, des obligations du vendeur et de l'acquéreur, du délai de rétractation, des frais notariés...
- construction: étude de contrat de construction de maison individuelle, de maîtrise d'œuvre, d'entreprise, exécution et délais, lotissement, taxes, certificat d'urbanisme,

- rance et garantie obligatoire, désordres en cours de chantier...
- location: rapports locatifs, obligations du bailleur et du locataire, révision de loyers, charges locatives, réparations, congé, financement du dépôt de garantie, aide au logement, cautionnement, démarche et procédure, impayé de loyer...
- fiscalité: taxe foncière, taxe d'habitation, investissement locatif, conventionnement ANAH, crédit d'impôt...
- copropriété: charges, syndic, assemblée générale, rapports entre copropriétaires...
- amélioration de l'habitat: aides, prêts, subventions conventionnement, avantages financiers et fiscaux, OPAH...
- troubles de voisinage: plantations, servitudes, usages locaux...

Vous pouvez nous rencontrer :

- au siège sur rendez vous: 3 boulevard Lacombe, Résidence Leclerc à Albi, (05 63 48 73 80 - adil81@wanadoo.fr)
- à Castres les lundis et mercredis sur rendez-vous et jeudis sans rendez-vous à la Maison des administrations, Place du 1er mai, [05 63 48 73 80] ou sur nos permanences départementales: Carmaux, Gaillac, Graulhet, Lavaur, Mazamet, Saint-Sulpice

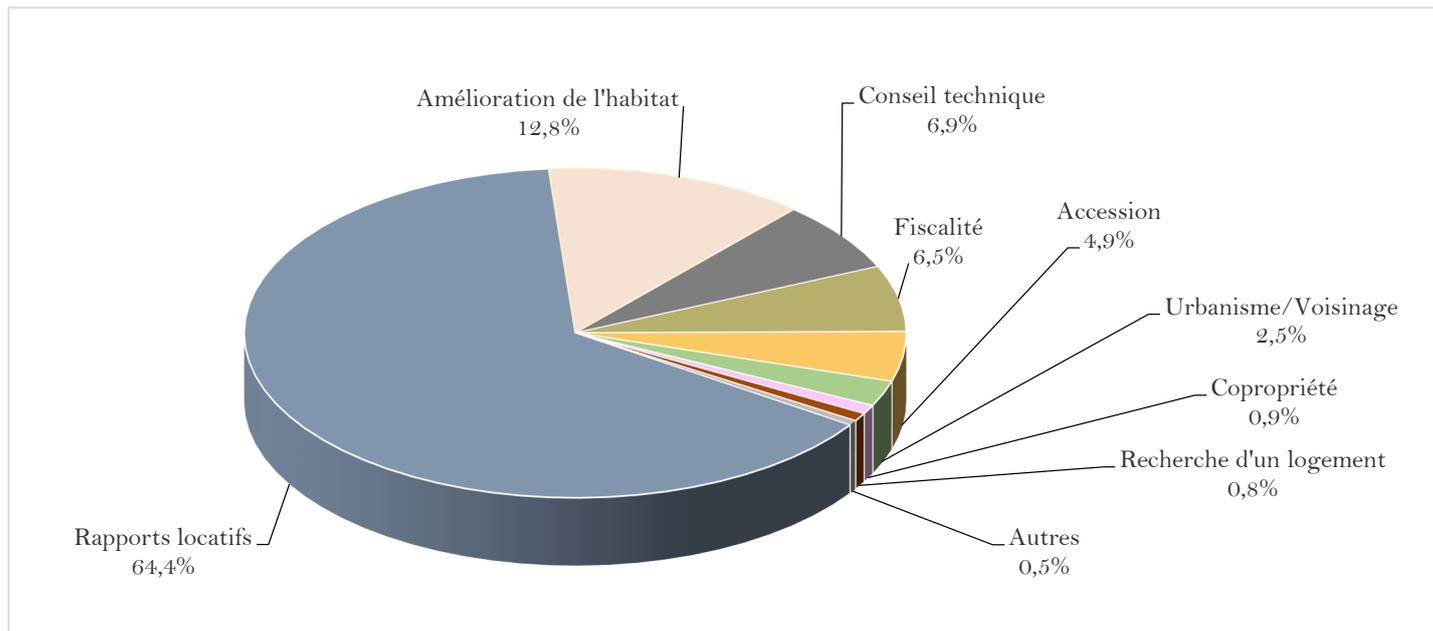
Le Tarn libre.com
Le journal du Tarn

LADEPECHE.fr

3ème partie

Principaux domaines d'intervention

Les thèmes abordés lors des entretiens

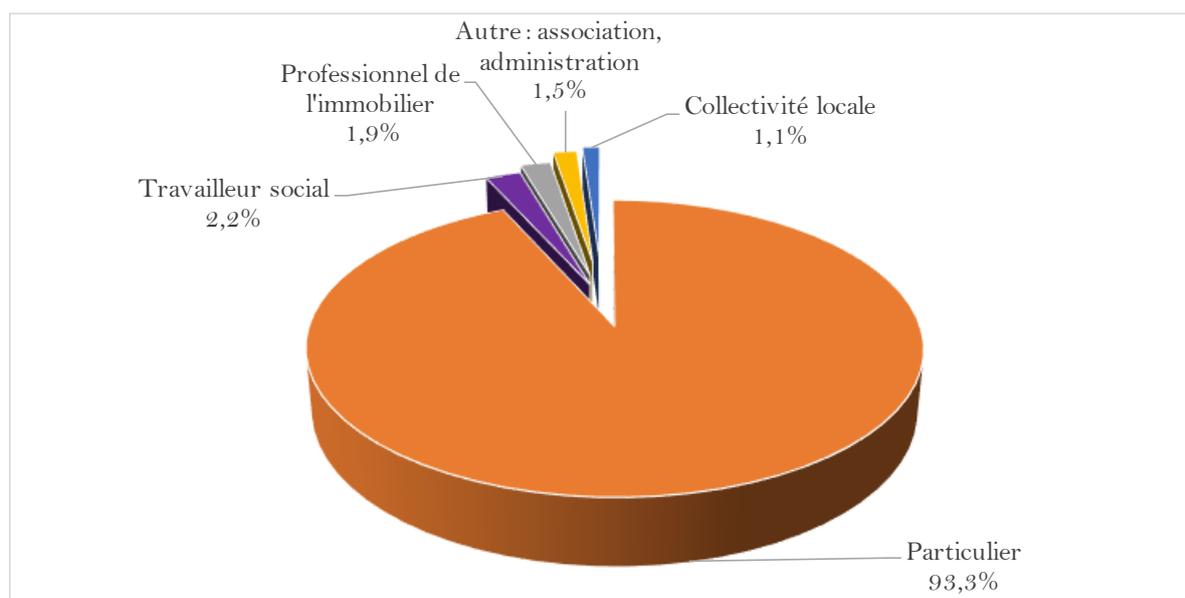


Si les rapports locatifs restent largement majoritaires, l'ADIL est dorénavant un relai reconnu en matière d'information sur l'amélioration de l'habitat. Si les conseils en matière d'accession à la propriété marquent le pas, c'est essentiellement lié à la fragilité de l'accession à la propriété et au faible taux de construction neuve.

L'ADIL, depuis fin 2015, est mise en avant par les pouvoirs publics pour l'accession à la propriété au travers du prêt à taux zéro.

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 de métier de l'ADIL

L'ADIL a informé, tous modes de consultations confondus, 7 717 ménages, hors connexion sur notre site.

7 717 consultations soit 150 105 depuis sa création

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

	2011	2012	2013	2014	2015
Visite	2 796	2 657	2 870	3 477	2 879
Téléphone	5 336	5 645	4 521	4 521	4 472
Courrier	50	46	23	24	9
Internet	268	311	332	327	357
TOTAL	8 450	8 659	7 746	8 349	7 717

Visites	ALBI	CASTRES
	1 496	790

Fréquentation sur les permanences	CARMAUX	GAILLAC	GRAULHET	LAVAUUR	MAZAMET	ST SULPICE	SALONS
	81	112	106	62	84	40	101

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'un entretien lors d'une visite prendra entre 22 et 50 minutes (avec ou sans RDV).

Quelques repères :

Durée moyenne (en minutes)	TÉLÉPHONE	VISITE SANS RDV	VISITE AVEC RDV	MOYENNE
Locatif	6.35	22.35	35.74	13.27
Financement d'une accession	11.65	28.24	49.19	32.15
Accession : questions juridiques	10.06	28.54	44.24	24.84
Amélioration de l'habitat	10.50	23.89	35.78	26.56
Copropriété	11.79	22.50	44.21	26.18
Investissement locatif	10.89	34.21	48.04	32.73
Moyenne	6.95	23.21	37.58	16.39

La répartition des consultations par EPCI

Une présence territoriale forte

<i>EPCI</i>	<i>Nbre</i>
Communauté d'agglomération de l'Albigeois	2 768
Communauté d'agglomération Castres Mazamet	1 437
Communauté de communes Tarn et Dadou	899
Communauté de communes Ségala Carmausin	497
Communauté de communes Tarn Agout	285
Communauté de communes Sor et Agout	313
Communauté de communes Centre Tarn	165
Communauté de communes du Rabastinois	108
Communauté de communes Lautrécois et Pays d'Agout	136
Communauté de communes Monts d'Alban/Villefranchois	88
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	93
Communauté de communes Val 81	58
Communauté de communes Cordais et du Causse (4C)	79
Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois	74
Communauté de communes Vère Grésigne et Pays Salvagnacois	103
Communauté de communes Monts de Lacaune	58
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	36
Communauté de communes Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	31
Communauté de communes Montagne du Haut Languedoc	5
Communauté de communes Cabardès Montagne Noire	3
Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	1
	7 237

<i>EPCI</i>	<i>RAPPORTS LOCATIFS</i>	<i>ACCESSION</i>	<i>AMÉLIORATION</i>	<i>FISCALITÉ</i>
Communauté d'agglomération de l'Albigeois	1 924	146	248	127
Communauté d'agglomération Castres Mazamet	939	58	173	77
Communauté de communes Tarn et Dadou	578	32	133	42
Communauté de communes Ségala Carmausin	279	20	125	22
Communauté de communes Tarn Agout	173	14	46	17
Communauté de communes Sor et Agout	180	20	49	15
Communauté de communes Centre Tarn	84	13	49	6
Communauté de communes du Rabastinois	68	11	11	10
Communauté de communes Lautrécois et Pays d'Agout	65	5	28	14
Communauté de communes Monts d'Alban/ Villefranchois	50	9	13	2
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	48	3	18	9
Communauté de communes Val 81	37	2	6	4
Communauté de communes Cordais	39	2	18	5
Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois	43	3	12	6
Communauté de communes Vère Grésigne et Pays Salvagnacois	50	7	19	11
Communauté de communes Monts de Lacaune	37	3	10	1
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	10	1	11	4
Communauté de communes Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	13	2	6	4
Communauté de communes Montagne du Haut Languedoc	3	-	1	1
Communauté de communes Cabardès Montagne Noire	3	-	-	-
Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	-	-	1	-
	4 623	351	977	377



Données relatives aux communes de la Communauté d'agglomération de Castres/ Mazamet - CACM



Nombre de consultants du territoire

2012	1 525	2013	1 488	2014	1 631	2015	1 437
-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Téléphone	834	769	800	675
Visite	645	679	782	714
Courrier	2	1	7	3
Internet	44	39	42	45

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Permanences				
Castres	1 054	1 041	1 147	897
Mazamet	50	63	103	84

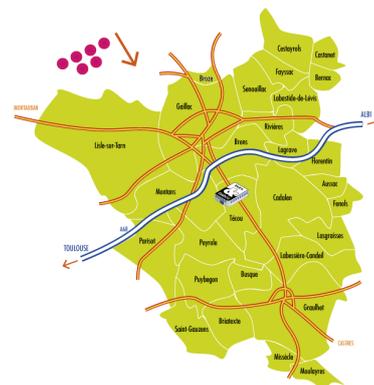
	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Aiguefonde	9	13	21	22
Aussillon	27	32	47	36
Boissezon	5	5	6	10
Castres	1 159	1 093	1 168	1 036
Caucalières	2	3	-	-
Labruguière	76	69	83	74
Lagarrigue	20	18	21	17
Mazamet	171	193	217	191
Navès	4	2	8	3
Noailhac	2	7	1	5
Payrin-Augmontel	6	14	17	15
Pont-de-l'Arn	17	20	10	9
Le Rialet	-	-	-	-
Saint-Amans-Soult	18	14	21	12
Valdurenque	8	4	10	5
Le Vintrou	1	1	1	2

Thème de la consultation

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Rapports locatifs	1 170	981	1 014	939
Amélioration de l'habitat	104	247	299	173
Accession	80	66	55	58
Fiscalité	52	45	77	77
Conseil technique	44	59	109	103
Voisinage	28	32	30	27
Recherche d'un logement	2	9	7	9
Urbanisme	13	9	3	6
Copropriété	3	13	9	11
Autres	8	5	6	8
Investissement locatif	6	14	10	17
Diagnosics réglementaires	15	8	12	9
TOTAL	1 525	1 488	1 631	1 437



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



Nombre de consultants du territoire

2012	931	2013	975	2014	1 038	2015	899
-------------	-----	-------------	-----	-------------	-------	-------------	-----

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Aussac	6	3	2	4
Bernac	4	3	6	4
Brens	28	42	44	25
Briatexte	25	22	24	21
Broze	1		-	-
Busque	5	8	3	15
Cadalen	35	23	33	27
Castanet	-	8	2	4
Cestayrols	7	4	9	2
Fayssac	3	5	-	2
Fénols	-	5	5	5
Florentin	11	8	19	12
Gaillac	378	414	414	333
Graulhet	232	222	284	258
Labastide-de-Lévis	17	16	21	24
Labessière-Candeil	4	12	14	11
Lagrange	35	33	17	10
Lasgraïsses	6	11	6	10
Lisle-sur-Tarn	69	75	61	55
Missècle	1	1	1	-
Montans	19	18	19	19
Moulayrès	1	1	-	3
Peyrole	3	3	1	4
Parisot	9	8	9	8
Puybegon	2	5	8	13
Rivières	18	11	15	10
Saint-Gauzens	1	4	1	5
Sénoillac	5	4	10	5
Técou	6	6	10	8

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Téléphone	583	592	563	530
Visite	319	349	434	343
Courrier	5	1	4	-
Internet	24	33	37	26

Thème de la consultation

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Rapports locatifs	699	683	676	578
Amélioration de l'habitat	46	118	163	133
Accession	80	52	45	32
Fiscalité	34	33	43	42
Conseil technique	12	23	50	57
Voisinage	17	26	25	16
Diagnostics réglementaires	10	8	7	5
Recherche d'un logement	3	4	5	9
Urbanisme	7	6	3	6
Investissement locatif	7	9	11	12
Copropriété	6	6	5	-
Autres	10	7	5	9
TOTAL	931	975	1 038	899



Données relatives aux communes de la Communauté de communes du Rabastinois - CORA



Nombre de consultants du territoire

2012	122	2013	164	2014	140	2015	108
-------------	-----	-------------	-----	-------------	-----	-------------	-----

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Téléphone	90	98	80	81
Visite	26	55	58	25
Courrier	3	1	-	-
Internet	3	10	2	2

Thème de la consultation

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Couffouleux	11	15	22	14
Giroussens	13	17	14	21
Grazac	3	6	4	7
Loupiac	4	6	7	3
Mézens	4	3	-	1
Rabastens	87	114	92	61
Roquemaure	-	3	1	1

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Rapports locatifs	94	103	90	68
Amélioration de l'habitat	7	27	13	11
Accession	3	9	7	11
Fiscalité	5	7	9	10
Conseil technique	7	5	9	3
Voisinage	1	7	5	3
Urbanisme	1	1	2	-
Copropriété	3	1	1	1
Autres	1	4	-	1
Investissement locatif	-	-	3	-
Diagnostics réglementaires	-	-	1	-
TOTAL	122	164	140	108

Données relatives aux communes de la Communauté des Monts d'Alban et du Villefranchois - CCMAV

Nombre de consultants du territoire

	2015	88
	<i>2015</i>	
Téléphone		55
Visite		32
Courrier		-
Internet		1



	<i>2015</i>
Alban	26
Ambialet	7
Bellegarde	5
Curvalle	6
Le Fraysse	5
Marsal	3
Massals	3
Miolles	-
Montroc	1
Mouzieys-Teulet	3
Paulinet	6
Rayssac	2
Saint-André	2
Teillet	5
Villefranche d'Albigeois	14

Thème de la consultation

	<i>2015</i>
Rapports locatifs	50
Amélioration de l'habitat	13
Accession	9
Fiscalité	2
Conseil technique	9
Voisinage	1
Urbanisme	2
Investissement locatif	2
TOTAL	88



Données relatives aux communes de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois - C2A



Nombre de consultants du territoire

2012	3 135	2013	2 685	2014	2 882	2015	2 768
-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------

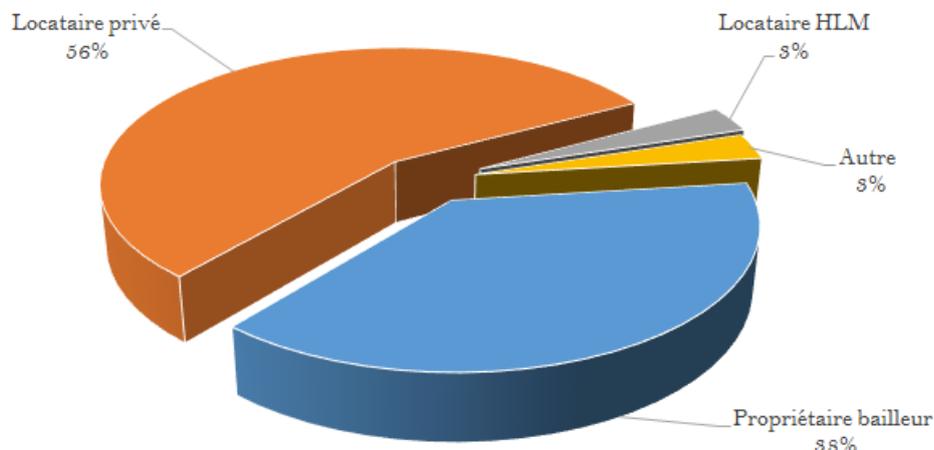
	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Téléphone	2 039	1 636	1 704	1 706
Visite	1 004	962	1 116	984
Courrier	10	4	3	-
Internet	82	83	59	78

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Albi	2 521	1 971	2 104	2 142
Arthès	81	71	75	50
Cambon	67	27	18	24
Carlus	11	16	20	11
Castelnau-de-Lévis	22	11	24	20
Cunac	15	23	24	15
Dénat	14	13	11	17
Fréjairrolles	16	14	14	14
Labastide-Dénat	3	3	6	5
Le Séquestre	29	16	34	20
Lescure d'Albigeois	77	78	79	79
Marssac-sur-Tarn	61	72	82	73
Puygouzon	52	46	57	43
Rouffiac	5	5	11	6
Saint-Juéry	113	261	250	197
Saliès	6	4	8	7
Terssac	42	54	65	45

Thème de la consultation

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>
Rapports locatifs	2 379	1 946	1 934	1 924
Amélioration de l'habitat	127	258	362	248
Accession	202	165	148	146
Fiscalité	117	82	133	127
Conseil technique	48	45	121	143
Voisinage	78	52	56	43
Recherche d'un logement	10	12	20	20
Urbanisme	31	12	13	16
Copropriété	64	36	39	37
Autres	23	23	13	11
Investissement locatif	24	29	28	33
Diagnostics réglementaires	32	25	15	20
TOTAL	3 135	2 685	2 882	2 768

Zoom sur les rapports locatifs



	2011	2012	2013	2014	2015
Congé (locataire ou bailleur)	19.1%	17.3%	19.7%	19.8%	19.4%
Exécution des obligations :					
- du bailleur	9.6%	9.4%	9.9%	10.5%	12.7%
- du locataire	5.6%	7%	6.4%	5.7%	5.4%
Loyer (révision, augmentation)	14.2%	12.1%	11.4%	10.1%	8.9%
Charges, entretien, réparations, travaux	13.7%	13.8%	13.2%	12.8%	13.1%
Dépôt de garantie	9%	9%	9.1%	9.5%	9.5%
Impayé/Expulsion	7.3%	7.8%	5.9%	7.5%	7.6%
Non décence/Insalubrité	3.5%	4%	4.8%	4.8%	3.8%

Si les congés restent l'enjeu majeur des questions auprès de l'ADIL marquant une détente du marché locatif, la problématique des charges, réparations, entretien et obligations des parties sont très présentes, et réparties en parts égales entre bailleurs et locataires. 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, dues aux

difficultés liées à leurs mises en œuvre. L'ADIL s'attache à faire connaître toutes les nouvelles « subtilités » de la loi du 24 mars 2014, complétées par de nombreux décrets d'application en 2015.

2015 est également l'année de l'installation des détecteurs de fumée, d'où une progression des questions liées à l'exécution des obligations du bailleur.

La faiblesse des évolutions de loyer, les outils de calculs numériques, le défaut de tension du marché locatif impliquent une forte diminution des questions sur les révisions et augmentations de loyer, au profit de questions plus juridiques.

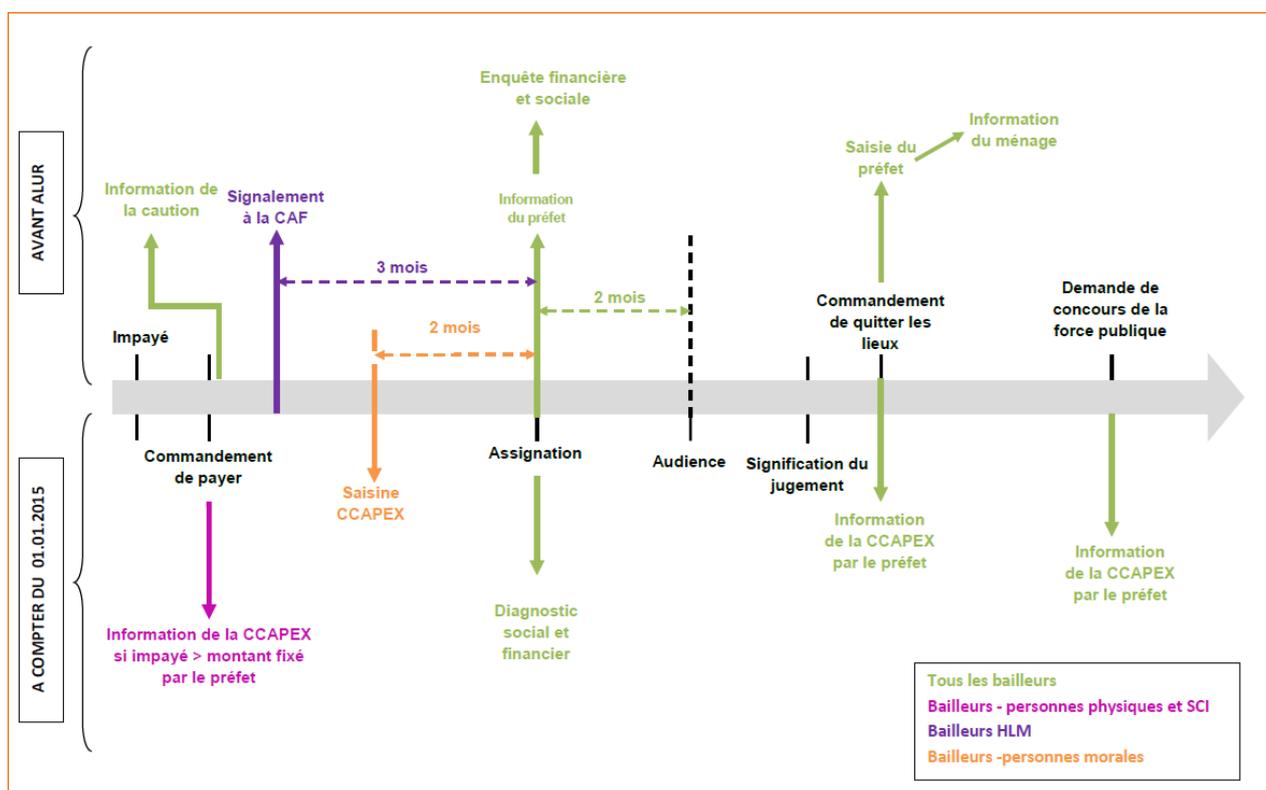
L'ADIL largement associée à la mise en œuvre des dispositifs locaux, conseille les ménages en difficulté sur leurs droits et obligations, les oriente vers les dispositifs existants dans le département (PDLHI, CCAPEX, FSL, commission de surendettement...), les accompagne dans leurs démarches en relation étroite avec les acteurs professionnels concernés (CAF, CCAS, Département, ARS...).

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 des dispositifs permettant d'éviter l'expulsion pour traiter la question de l'impayé le plus en amont possible.

Le constat est identique pour tous : l'action rapide facilite la résolution du conflit et la résorption de l'impayé. Les dispositifs de prévention de l'expulsion ont été confortés par la loi ALUR qui en fait un axe majeur dans les politiques publiques en faveur de l'habitat.

L'ADIL participe à l'information des publics en difficultés, les sollicitations les plus nombreuses émanant notamment des bailleurs privés, sur le déroulement de la procédure de prévention de l'impayé et les moyens d'agir.



De fait, il est nécessaire de renforcer l'information tant auprès des bailleurs privés, que des locataires, afin qu'ils soient mieux à même d'agir rapidement et de mobiliser, si possible, un acteur de l'action sociale. La nécessaire transversalité de la prévention de l'expulsion devrait trouver sa pleine expression avec la parution des décrets consécutifs à la loi ALUR, sur le rôle moteur et déterminant de la CCAPEX.

Les contacts de l'ADIL sur ce thème :

	Impayé	Expulsion
Bailleurs	243	9
Locataires	83	30

soit 7.6 % des consultations en matière locative.

L'ADIL et la conciliation

Le recours devant la Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Nombreux sont les consultants orientés par l'ADIL vers cette instance qui a vocation à régler à l'amiable les conflits locatifs. Cependant, cette commission n'a été saisie en 2015 que pour 13 litiges.

Par la suite, seuls 10 dossiers ont été soumis à la commission, 3 demandes étant hors du champ de compétence.

Les 10 dossiers, malgré le large champ de compétence de la CDC, ont concerné :

- le dépôt de garantie,
- la non décence,
- la régularisation des charges locatives.

En revanche, outre le faible nombre de saisines, 5 conciliations ont eu lieu. Pour les 5 autres saisines, soit une des deux parties ne s'est pas présentée et la conciliation n'a pas été possible, soit un accord amiable a été trouvé avant la réunion de conciliation.

La conciliation évite le conflit judiciaire. C'est une voie indiquée par l'ADIL comme mode de résolution amiable des conflits. C'est encore un dispositif méconnu, mais la loi ALUR a renforcé son rôle et sa compétence.

Les liens entre la CDC 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

Membre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), l'action de l'ADIL du Tarn comporte plusieurs facettes :

- L'information et le conseil au particulier pour une orientation dans les démarches et une résolution de sa situation.

188 ménages

dont 172 ménages locataires

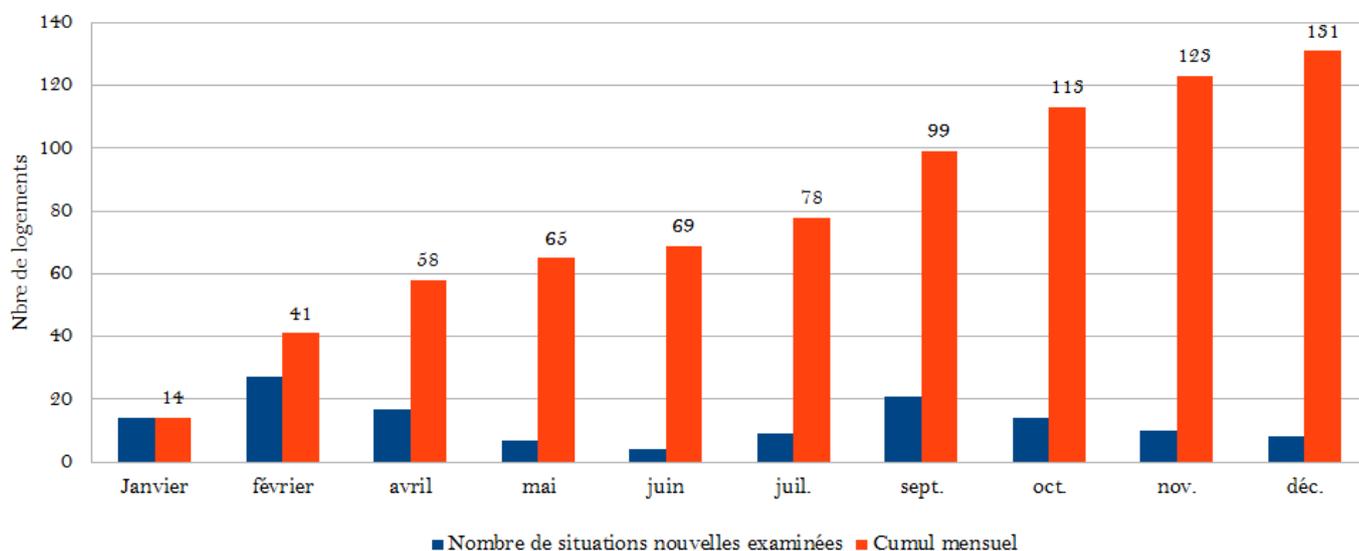
- Le suivi des dossiers et la sécurisation du parcours de l'occupant en situation d'habitat indigne.
- Un accompagnement juridique, auprès des collectivités territoriales, sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne, notamment dans le cadre des pouvoirs de police du maire.



La complexité et le nombre de procédures doivent être appréhendés au regard du cadre juridique afin non seulement de sécuriser les actions à engager, mais surtout d'arriver à traiter ces situations de mal logement.

La participation des ADIL du Tarn et du Gard au colloque organisé dans notre département « *Habitat indigne, comment lever les freins pour aller plus loin ?* » est une des composantes de l'implication de l'ADIL sur cette thématique, tant auprès des particuliers que des acteurs de l'habitat.

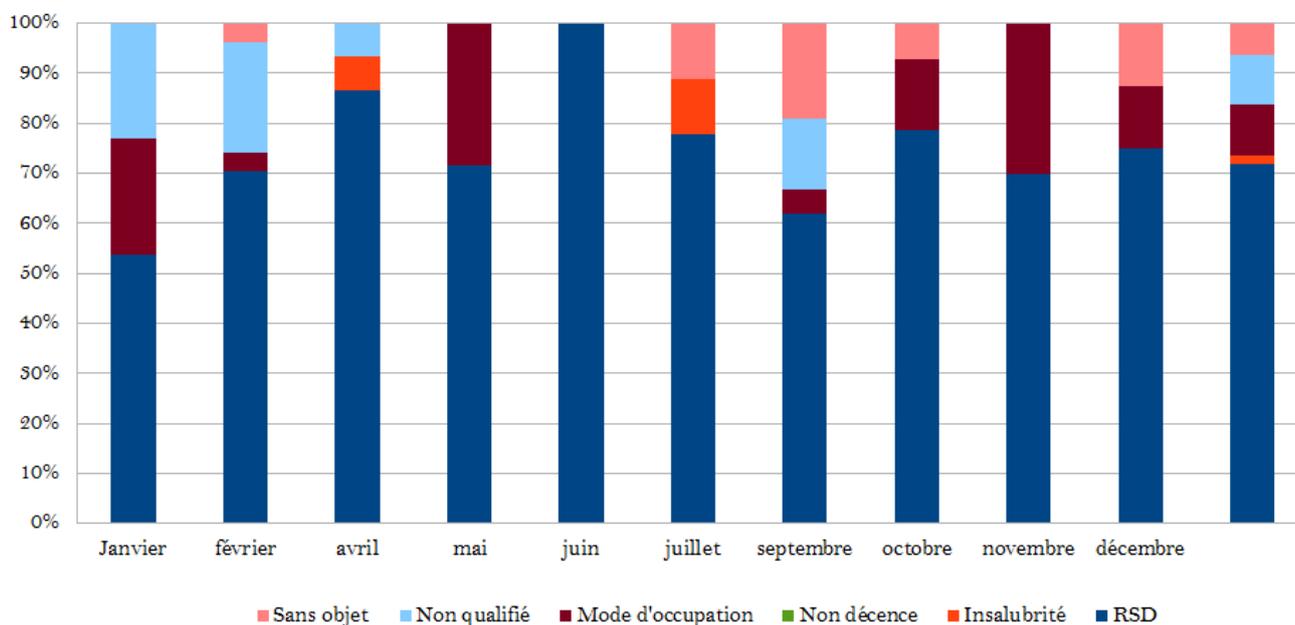
Activité du PDLHI



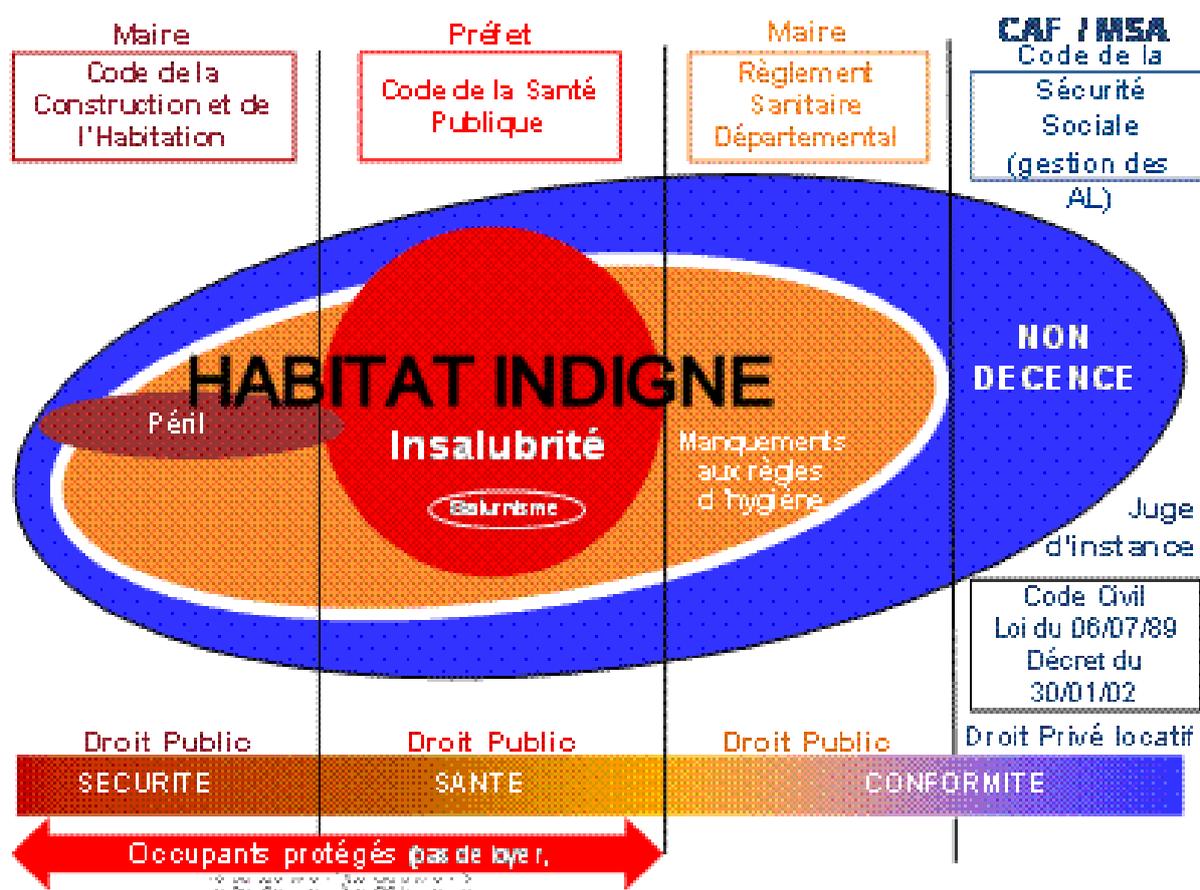
Les signalements

Nombre	Organismes
32	ADIL
32	DDT
16	ARS
16	CAF-MSA
8	CD 81
14	Mairies
2	DDCSPP
11	Autres

Répartition des dossiers du PDLHI par type de désordres



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



Suite à la mise en place d'un guichet unique, l'ADIL est « Point Rénovation Info Service ». Plusieurs leviers, financiers ou fiscaux, permettent aux particuliers de trouver des réponses aux dispositifs complexes permettant l'amélioration de l'habitat.



⇒ 0810 140 240 (en 2015) - plateforme nationale - oriente les particuliers en fonction de leurs ressources vers l'ADIL ou l'Espace Info Energie.

⇒ Le site : www.renovation-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 que sur la fiscalité et les conseils techniques (diagnostics réglementaires). L'ADIL donne une réponse efficace quotidienne à la mise en place de dispositifs d'aides nombreux mais complexes.

Le « PRIS », c'est aussi :

⇒ des interventions auprès d'artisans pour une meilleure connaissance des dispositifs financiers et fiscaux existants ;

⇒ des rencontres avec les maîtres d'ouvrage et opérateurs du Programme d'Intérêt Général (PIG) et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;



⇒ une association étroite avec les collectivités locales dans le cadre des OPAH et du PIG.

Bilan chiffré du PRIS depuis sa création (septembre 2013 - décembre 2015)

		<i>NOMBRE</i>	<i>DONT</i> 📞	<i>DONT VISITES</i>
Consultation amélioration de l'habitat dont { travaux amélioration énergétique autres travaux		3 250	752	2 400
		2 932	600	2 241
		315	153	155
	Fiscalité : CIDD / CITE	423	268	131

Eligibilité aux aides de l'ANAH

	<i>NOMBRE</i>	<i>DONT</i> 📞	<i>DONT VISITES</i>
Oui	1 552	294	1 232
Non	1 111	238	851
Indéterminé	268	67	158
Total	2 931	599	2 241

Type du consultant

Propriétaire occupant	2 838
Propriétaire bailleur	288
Locataire	67
Total	3 193

Part de l'amélioration dans les consultations

<i>%</i>	<i>NBRE</i>
17%	3 250

Réorientation

	<i>%</i>	<i>NBRE</i>
Aucune	22.8%	735
Opérateur	47.7%	1 538
EIE	10.6%	342
ANAH	1.2%	37
Autre	17.7%	571

Origine de la consultation

	<i>%</i>	<i>NBRE</i>
Campagne communication	43.9%	1 424
Site internet	5.1%	165
ANAH	3.1%	102
Opérateurs	2.4%	79
Collectivités locales	5.8%	187
EIE	1.7%	54
Autres professionnels	17.9%	582
Autre	20.1%	653

Dans le Tarn



<i>2013</i>		<i>2014</i>		<i>2015</i>	
		Janvier	122	Janvier	92
		Février	159	Février	103
		Mars	218	Mars	110
		Avril	142	Avril	128
Septembre	99	Mai	123	Mai	63
Octobre	288	Juin	114	Juin	78
Novembre	191	Juillet	85	Juillet	39
Décembre	144	Août	90	Août	49
		Septembre	109	Septembre	78
		Octobre	164	Octobre	98
		Novembre	89	Novembre	77
		Décembre	88	Décembre	63
Total	722	Total	1 493	Total	978

... du PRIS aux Nuits de la thermographie...

Territoire du Pôle
d'Equilibre Territorial et
Rural de l'Albigeois
et des Bastides



Depuis 2009, l'opération du PETR de l'Albigeois et des Bastides s'étoffe par une association transversale de compétences en matière d'amélioration de l'habitat : compétences juridiques, financières, fiscales et techniques.

L'année 2015 aura vu 8.5 jours de permanences décentralisées dans tout le Pôle Albigeois Bastides : Monestiés, Carmaux, Pampelonne, Réalmont. Près de 80 personnes ont eu une information technique sur les travaux à réaliser, un diagnostic financier au regard des possibilités d'aides diverses.

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

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les rénovations énergétiques en France, nombreuses mais pas assez performantes

Par Adrien Pouthier - LE MONITEUR.FR - Publié le 06/06/2016 à 8:30

Mots clés : Bâtiments d'habitation - Efficacité énergétique - Réglementation technique

Alors que s'ouvrent à Paris les 10e Rencontres de la performance énergétique (6 et 7 juin), l'Ademe dévoile les résultats de la campagne 2015 de l'Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement, qui s'est penché sur les opérations de rénovation énergétique menées dans les logements privés entre 2012 et 2014. Sur les 3,5 millions de rénovations achevées en 2014, 288 000 sont jugées « performantes » ou « très performantes ».



© Ademe - La campagne 2015 d'Open

En matière de rénovation énergétique des logements, faut-il voir le verre à moitié vide ou à moitié plein ? Faut-il se réjouir du fait que, selon les résultats de la campagne 2015 de l'Observatoire permanent de l'amélioration énergétique du logement (OPEN) de l'Ademe, 3,5 millions de logements aient connu une rénovation énergétique ?

Ou s'inquiéter que seules 288 000 de ces rénovations soient jugées « performantes » ou « très performantes », c'est à dire qu'elles ont concerné au moins deux « postes » de travaux (chauffage, eau chaude sanitaire, murs, toiture/combles, fenêtre) pour lesquels ont été mis en oeuvre des « gestes » performants (une isolation performante sur plus de 50 % de la surface des parois par exemple ou l'installation d'une pompe à chaleur Air/eau ou la pose de double vitrage à isolation renforcée) ?

Mais peut-être que les principaux enseignements ne résident pas uniquement dans ces chiffres bruts rendus publics par l'Ademe en ouverture des 10e Rencontres de la performance énergétique lundi 6 juin.

Rénovation, portrait-type

L'étude réalisée par TNS Sofres auprès de quelques 1 500 foyers permet en effet d'identifier le type de travaux les plus réalisés, les sommes engagées, l'état de « conscience » de la population concernant les aides publiques à disposition et la position des professionnels. Bref, c'est une sorte de guide d'évaluation et d'orientation pour les politiques publiques de rénovation énergétique. Un outil important alors que l'objectif est désormais la « massification » des rénovations.

Le portrait qui se dessine donc à la lecture de cette enquête est le suivant : dans leurs opérations de rénovation énergétique menées pour améliorer le confort thermique (pour 63 % des ménages ayant mené une rénovation performante), du logement (très souvent une maison) dont ils sont dans 9 cas sur 10 propriétaires, les ménages, qui ont une assez bonne connaissance des aides financières pour la réalisation de leurs travaux (79 % d'entre eux connaissent au moins un dispositif, le plus connu étant la TVA à 5,5% avec 64 % de réponses positives), changent prioritairement leurs fenêtres : 1,2 million de logements ont procédé à un remplacement de leurs fenêtres, pour un montant moyen de 5 200 euros.

L'action sur les murs (1 072 000 logements concernés) est le deuxième poste le plus traité. Mais, note l'Ademe, « les travaux de réaménagement intérieur ou d'entretien des façades ne sont que trop rarement accompagnés par de

l'isolation thermique intérieure ou extérieure. » A ce titre, la publication récente du décret « embarquement de la rénovation » devrait permettre de remédier à cette situation.

L'argent reste un frein

Mais l'argent reste le nerf de la guerre. Et les ménages en manquent. Ainsi la moitié d'entre eux, qui déclarent avoir encore des travaux de maîtrise de l'énergie à faire et ont l'intention de les réaliser, invoquent un frein financier.

Car une rénovation, surtout une rénovation performante ou très performante, demande un budget conséquent : 25 500 euros environ, contre 11 146 € pour une rénovation « moyenne », c'est-à-dire n'ayant porté que sur un seul « poste ». C'est plus de deux fois plus cher... Et les aides de l'Etat ne permettent de diminuer « que » de 17% les dépenses des ménages. Et ce, quand ces ménages savent comment les mobiliser.

En effet, les guichets uniques mis en place (Points Rénovation Info Service ou Espaces Info-Energie) s'ils sont connus de 20% du grand public (26% chez les ménages ayant fait une rénovation moyenne, 33% des ménages ayant réalisé une rénovation énergétique performante) sont très peu sollicités : moins de 10% des ménages interrogés y ont demandé conseil.

Ce sont donc les professionnels du bâtiment auxquels les ménages font appel majoritairement, à 66% (contre 18% pour l'auto-rénovation), pour leurs travaux de rénovation énergétique, qui jouent ce rôle. 74% des artisans interrogés mettent en avant la TVA à taux réduit et 63% le CITE.

Enfin, il apparaît que le diagnostic de performance énergétique (DPE) peut avoir un effet déclencheur fort pour des travaux de rénovation. Si seulement 29% des logements qui ont bénéficié de travaux de rénovation ont fait l'objet d'un DPE, les recommandations indiquées ont été suivies à 70%.

Le document de l'Ademe n'émet pas de conclusions à destination des pouvoirs publics, mais elles sont aisées à tirer : le maintien et le renforcement des dispositifs réglementaires et financiers d'incitation, le renforcement de la communication et le rôle de conseil des professionnels sont les ingrédients de base nécessaires à la massification tant espérée de la rénovation énergétique.

Focus

L'impossible comparaison

Les résultats des précédentes enquêtes OPEN ne peuvent être comparés à ceux de cette nouvelle version de l'enquête, du fait de plusieurs facteurs :

- Le périmètre temporel retenu : l'enquête 2015 retient comme périmètre temporel les ménages déclarant avoir mené au moins un geste achevé en 2014 dans leur logement, avec une prise en compte de l'ensemble des gestes achevés dans ce même logement sur la période 2012-2014. Ce périmètre particulier permet de bien intégrer les rénovations performantes qui ne se déroulent que rarement sur une seule année civile. Cette période de comptabilité est différente des précédentes enquêtes OPEN.
- La classification des gestes est différente des précédentes enquêtes. Le découpage par poste n'est pas identique, et les critères de performance peuvent varier. Ces derniers ont notamment été ajustés dans un objectif de transparence entre les niveaux de performance OPEN et les aides publiques (CIDD...).
- La classification globale des rénovations en quatre niveaux («faible», «moyenne», «performante», «très performante») diffère aussi des précédentes enquêtes et de leur qualification en trois niveaux (1 étoile, 2 étoiles et 3 étoiles).

Lutte contre la précarité énergétique - convention ENGIE



Depuis 2014, l'ADIL et ENGIE ont signé une convention partenariale relative 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,
- indiquer les modalités d'accompagnements mises en place localement,
- contacter le Service Solidarité Habitat ENGIE pour négocier, au besoin une solution de paiement.

Cette action se déroule sur le nord du département, et la problématique « logement » reste, pour l'ADIL, fondamentale dans le cadre de la précarité énergétique. 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.

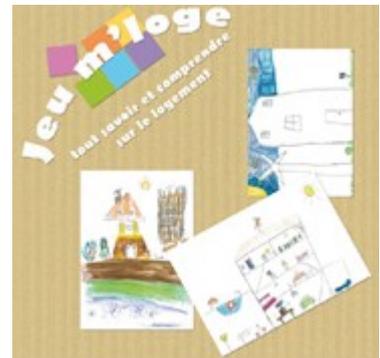
En 2015, ce sont 147 personnes, abonnées ENGIE, qui ont pu bénéficier de cet accompagnement :

- 114 au titre de la « détection » d'une orientation vers des travaux d'amélioration,
- 26 personnes pour une sensibilisation à la maîtrise des charges,
- 3 personnes ont été accompagnées vers un dispositif social.

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

Ainsi 99 personnes ont été informées sur la problématique de l'énergie dans le logement.

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, jeunes en FJT, personnes en atelier d'alphabétisation, et futurs locataires d'un programme de logement social. Ainsi près de 100 personnes ont pu avoir une meilleure connaissance des relations bailleur/locataire, tout en jouant et en découvrant l'ADIL.



Les lois ALUR et MACRON ont été intégrées au jeu puisque 43 cartes ont été actualisées en 2015. L'ADIL a vendu 32 jeux en 2015.

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 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

v12-1

J'ai signé un contrat de location et mon propriétaire a dit que le loyer doit intervenir à la fin du mois suivant. Mon propriétaire a demandé de payer 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 payer le 30 ou le 31 comme convenu**
- Non du moment que je règle le retard

Charges, réparations et 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 motif. 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 et le motif 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

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

- **Non, dès que j'ai rendu les clés, je ne dois plus payer le loyer**
- Oui, car j'ai donné mon préavis, je dois continuer à payer le loyer jusqu'à la fin du préavis
- Non, car j'ai donné mon préavis, je ne dois plus payer le loyer

Le jeu en 2015 sur le territoire



Lacaune

(MSAP)

3 sessions de jeu :

- une à destination des acteurs locaux
- 2 à destination de locataires du parc privé



Les Cabannes

(Centre Social)

2 sessions de jeu :

- une lors de la « pause café »
- 1 atelier spécifique avec des locataires



Rabastens

- 1 « apéritif jeu » lors de la livraison d'un programme neuf de logement social



Albi

- Centre Social CAF - Cantepau
- FJT Habitat jeune en Albigeois
- Au fil de soi



Castres

- Association d'Alphabétisation



Lavaur

- Collectif d'association en partenariat avec la Maison du Département

L'ADIL et l'accession à la propriété

Faire connaître l'ADIL du Tarn sur les volets de l'accession à la propriété reste un défi majeur, même si 398 ménages ont sollicité les juristes de l'ADIL sur ce thème, en 2015. Les réponses qui peuvent être trouvées concernent tant le volet juridique (contrat de construction, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat de vente...) que le volet financier. Sur l'année 2015, deux éléments ont permis d'orienter le public vers l'ADIL :

- dans le cadre de l'information sur le prêt à taux zéro version 2016, le ministère du logement a orienté fin 2015 les particuliers vers l'ADIL du Tarn ;
- des ateliers collectifs, en partenariat avec la CAF, ont été mis en place pour « Les clés d'une accession réussie ». Action qui n'a mobilisé qu'une quinzaine de ménages, mais qui devrait être développée en 2016.

Le rôle de l'ADIL sur cette thématique participe de la sécurisation des projets, tant sur le volet financier que juridique.

Evolution du prêt à taux zéro dans le Tarn

	2012	2013	2014
NOMBRE D'OPERATIONS EN PTZ	<i>665</i>	<i>242</i>	<i>256</i>

La panne de l'accession à la propriété, notamment dans le neuf, sera-t-elle confirmée en 2015 ?

Malgré des taux d'intérêt historiquement bas, l'accession marque le pas.

L'année 2016, avec un calibrage du PTZ plus avantageux, permettra peut-être une reprise de l'accession neuve.

Prix moyen de l'accession dans le neuf dans le Tarn, au regard des opérations financées par le prêt à taux zéro (données 2014) :

CONSTRUCTION HORS TERRAIN	CONSTRUCTION AVEC TERRAIN	APPORT PERSONNEL	MENSUALITÉ MOYENNE
<i>136 204 €</i>	<i>178 490 €</i>	<i>22 029 €</i>	<i>579 €</i>

	DIAG + PLAN	DIAGNOSTIC	PLAN	PTZ
NEUF	166 106 €	151 173 €	171 083 €	18 138 €
ACHAT/AMÉLIORATION D'UN LOGEMENT ANCIEN AVEC OU SANS TRAVAUX	143 927 €	131 286 €	173 425 €	5 768 €
TRAVAUX	114 925 €	-	114 925 €	-

Montant moyen du projet :

145 108 €

132 611 €

162 150 €



	2011	2012	2013	2014	2015
MONTANT MOYEN DU PROJET	133 400 €	147 010 €	119 173 €	117 949 €	145 108 €
REVENU MENSUEL MOYEN	1 900 €	2 739 €	2 425 €	2 526 €	2 283 €
REMBOURSEMENT MENSUEL	580 €	712 €	588 €	611 €	635 €
APPORT PERSONNEL MOYEN	30 200 €	20 974 €	21 817 €	19 716 €	21 000 €
% PROJET SANS APPORT PERSONNEL	32.3%	35%	19 %		26.9%
DURÉE DU PRÊT PRINCIPAL	257 mois	250 mois	248 mois	253 mois	264 mois

Quelques indicateurs dans le Tarn

Catégorie de ménage :	
Personne seule	19.3%
Famille monoparentale	19.2%
Couple sans enfant	11.5%
Couple avec 1 enfant	15.4%
Couple avec 2 enfants ou plus	34.6%

Statut :	
Locataire	88.5%
Propriétaire occupant	3.9%
Occupant à titre gratuit	7.7%

Montant du loyer moyen : 537 €

Nombre d'enfants : 1 enfant en moyenne	
Pas d'enfant	42.3%
1 enfant	19.2%
2 enfants	34.6%
3 enfants	2.9%

Revenus :		
	Moyenne	Maximum
Madame	1 212 €	4 000 €
Monsieur	1 012 €	2 000 €
Ménage	2 283 €	4 129 €

Age du chef de ménage :

36 ans en moyenne

Primo accédant : 92.3 %

Le projet

Type de projet :	
Acquisition/amélioration d'un logement ancien avec ou sans travaux	76.9%
Neuf	15.4%
Travaux	7.7%

Zone du projet	
Zone B1	3.9%
Zone B2	38.5%
Zone C	57.7%

Coût moyen de l'opération :

145 108 €

Neuf	Ancien
166 106 €	143 927 €

Surface habitable :		
Minimum	Moyenne	Maximum
60 m ²	122 m ²	203 m ²



Le prêt principal

CREDIT

Prêt principal :

PAS	4%
Bancaire	96%

Taux du prêt principal :

Minimum	Moyenne	Maximum
0%	2.46%	3%

Durée moyenne du prêt principal : 264 mois

Mensualité moyenne : 622 €

Montant moyen prêt principal : 102 435 €

Montant moyen de l'apport personnel :

Épargne	:	17 865 €
Fonds propres	:	21 000 €



Durée moyenne du PTZ : 260 mois

Les résolutions

L'assemblée générale de l'ADIL du Tarn, réunie le 15 juin 2016, 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 24 juin 2015.

RÉSOLUTION N° 2 :

Suite à la présentation du rapport 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 2015.

RÉSOLUTION N° 3 :

Suite à la présentation de l'activité pour 2015, 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 tiers tous les ans. Pour 2016, sont renouvelables les administrateurs suivants :

- Collège I : offreurs de biens et services concourant au logement
 - FD BTP 81
 - UNPI DES PAYS ALBIGEOIS

- Collège III : pouvoirs publics et organisations d'intérêt général
 - CAF du Tarn

RÉSOLUTION N° 6 :

Dans le cadre de la convention partenariale passée entre la Communauté de communes Tarn et Dadou et l'ADIL du Tarn, il est proposé de nommer cet EPCI membre du conseil d'administration de l'ADIL.

Principaux textes parus

Développement de l'offre de logement

SOCIÉTÉS D'HABITAT PARTICIPATIF

Décret du 21.12.15 : JO du 23.12.15

Pour faciliter et sécuriser le développement des projets d'habitat participatif, la loi ALUR a mis en place 2 sociétés spécifiques d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'attribution et d'autopromotion. Le décret du 21/12/2015 précise leurs modalités de fonctionnement.

Copropriété

INFORMATION DES OCCUPANTS SUR L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN COPROPRIÉTÉ

Décret du 15.12.15 : JO du 17.12.15

Le syndic informe les occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale. Les modalités d'information sont définies par le décret du 15/12/2015 et concernent les occupants d'immeuble en copropriété quel que soit le nombre de lots et la destination. Dans les 3 mois suivant chaque assemblée générale, le syndic doit informer les occupants de chaque immeuble des décisions prises ayant des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants.

CONTRAT-TYPE ET RÉMUNÉRATION DU SYNDIC EN COPROPRIÉTÉ

Décret du 26.3.15

Afin d'améliorer la gestion des copropriétés et renforcer la transparence dans les relations entre syndic et copropriétaires, la loi ALUR instaure un contrat-type de syndic, pose le principe d'une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante et prévoit limitativement les prestations particulières ouvrant droit à rémunération complémentaire.

NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Décret du 21.10.15 : JO du 23.10.15

En copropriété, les convocations aux assemblées générales ou les procès-verbaux sont adressés aux propriétaires par LRAR. Depuis le 24/10/2015, la voie électronique peut être utilisée pour l'envoi de notifications et mises en demeure. L'utilisation de la voie électronique nécessite d'adapter le droit de la copropriété. En effet, le décret précise les modalités d'envoi des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure (21 jours avant la tenue de l'assemblée générale pour l'envoi de la convocation ou 2 mois à compter de la réception du procès-verbal pour toute demande en nullité d'une assemblée). Un dispositif sécurisé permettant de connaître la date de réception du courrier électronique est donc nécessaire. Le syndic doit préalablement recueillir l'autorisation écrite et l'adresse électronique de chaque copropriétaire.

SIMPLIFICATION DES MODALITÉS D'INFORMATION DES ACQUÉREURS DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ

Ordonnance du 27.8.15 : JO du 28.8.15

La loi ALUR renforce l'information des acquéreurs de lots de copropriété en prévoyant l'obligation d'annexer à la promesse ou à l'acte de vente différents documents, tels que le règlement de copropriété ou les informations financières de la copropriété. L'ordonnance du 27/8/2015 simplifie ces modalités d'information, notamment sur la forme de la remise des documents, et sécurise les informations transmises.

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ MANDATAIRE AD HOC ET ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

Décret du 17.8.15 : JO du 18.8.15 / Arrêté du 8.10.15 : JO du 11.10.15

Différentes dispositions législatives ont permis de définir 2 cadres d'intervention pour traiter les copropriétés en difficulté :

- un cadre administratif permettant de mettre en place un accompagnement financier et technique renforcé des copropriétés ;
- un cadre judiciaire avec des procédures d'audit, de désignation d'un mandataire ad hoc, de mise sous tutelle, ou aboutissant au constat de carence du syndicat des copropriétaires autorisant une expropriation ;
- pour répondre aux enjeux actuels de traitement des copropriétés dégradées, la loi ALUR réforme la procédure du mandat ad hoc et celle de l'administration provisoire et introduit des outils supplémentaires dans la loi du 10/7/1965.

Sont introduites les mesures d'application relatives :

- aux compétences requises ainsi qu'aux modalités de désignation et de rémunération du mandataire ad hoc et de l'administrateur provisoire ;
- au déroulement de la procédure de mandat ad hoc et à l'exercice de la mission d'administrateur provisoire ;
- aux conditions de mise en œuvre de la procédure de plan d'apurement des dettes et de la procédure d'effacement des dettes ;
- aux conditions de recours et d'application de la procédure d'administration renforcée pour les copropriétés placées sous administration provisoire.

Lutte contre l'habitat indigne

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE / MODULATION ET PROGRESSIVITÉ DE L'ASTREINTE ADMINISTRATIVE

Décret du 7.12.15 : JO du 9.12.15

La loi ALUR a créé une astreinte administrative à l'encontre des propriétaires de logements indignes pour les inciter à réaliser les travaux prescrits par les mesures de police spéciales de lutte contre l'habitat indigne. Cette disposition permet à l'autorité publique compétente d'imposer au propriétaire la réalisation des mesures prescrites dans un délai fixé et de l'informer que la non-réalisation des prescriptions dans le délai l'expose au paiement d'une astreinte. À l'issue du délai, si les mesures n'ont pas été réalisées, une ultime mise en demeure est adressée pour que le propriétaire les exécute avant de les faire réaliser d'office. Dans le même temps, l'autorité compétente peut prononcer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation. Le plafond de l'astreinte est de 1 000 € par jour de retard et par arrêté, pour les immeubles en copropriété de 1 000 € par lot et par jour de retard.

Location

CONTRATS-TYPES DE LOCATION DE LOGEMENT À USAGE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Décret du 29.5.15 : JO du 31.5.15 - Arrêté du 29.5.15 : JO du 31.5.15

Afin de sécuriser la relation bailleur/locataire, la loi ALUR a instauré des contrats-types de location, définis par le décret du 29/5/2015, pour les logements loués nus et meublés. Une notice relative aux droits et obligations des locataires et bailleurs est publiée.

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES EXIGIBLES AU CANDIDAT LOCATAIRE ET À SA CAUTION

Décret du 5.11.15 : JO du 7.11.15

Le décret fixe la liste limitative des documents pouvant être demandés dans le cadre d'une location du parc privé par le propriétaire ou son représentant au candidat locataire et à sa caution avant la signature du bail.

LISTE DES ÉLÉMENTS DE MOBILIER D'UN LOGEMENT MEUBLÉ

Décret n°2015-981 du 31.7.15 : JO du 5.8.15

La liste des éléments d'équipements que doit comporter un logement meublé est fixée. Le décret précise que « chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination » et dresse un inventaire des éléments que doit comporter le logement. Il est prévu que tout logement meublé occupé à titre de résidence principale doit être garni au minimum de 11 éléments.

COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES DE CONCILIATION (CDC)

Décret du 24.6.15 : JO du 26.6.15

La loi ALUR élargit ses compétences aux litiges relatifs aux congés, à ceux résultant du dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers et, plus largement, aux litiges relatifs aux meublés. Le contenu des avis des CDC est précisé. À défaut de conciliation, l'avis comporte l'exposé du différend, la position des parties et celle de la CDC. En cas de conciliation, un document est établi comportant les termes de l'accord trouvé.

LOGEMENT SOCIAL

Décret du 12.5.15 : JO du 13.5.15

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)

La loi ALUR prévoit que tout Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) doté d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire doit élaborer un PPGDLSID. Les autres EPCI peuvent également élaborer un plan partenarial de gestion selon les mêmes modalités. En l'absence d'un tel plan, le

préfet peut se charger de son élaboration. Le décret précise son contenu, ses modalités d'élaboration, d'évaluation et de révision.

Dispositif de gestion partagée des demandes et information des demandeurs

La loi ALUR renforce l'information des demandeurs de logement social. Pour améliorer l'efficacité du traitement des demandes au niveau intercommunal, elle prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion partagée dans chaque EPCI doté d'un PLH. Ce dispositif, destiné à mettre en commun les dossiers de demandes de logement social et les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leur dossier en cours de traitement est précisé. Il définit les types de décisions pouvant être prises par les commissions d'attributions.

Diverses dispositions réglementaires portant notamment sur les conditions d'accès, de dépôt, d'enregistrement et de renouvellement des demandes

Pour tenir compte des dispositions de la loi ALUR relatives à la demande de logement social, ce décret comprend des dispositions de mise à jour de la partie réglementaire du CCH. Il précise les modalités de dépôt des demandes en ligne ainsi que celles relatives à la transmission et l'enregistrement des pièces justificatives pour le dossier unique de demande de logement social.

Prévention des expulsions

COMMISSION DE COORDINATION DES ACTIONS DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES (CCAPEX)

Décret du 30.10.15 : JO du 31.10.15

Ces commissions sont devenues obligatoires, à charge pour le comité responsable du PDALPD de les instaurer. La loi ALUR a précisé et renforcé leur rôle en leur confiant 2 missions :

- pilotage : coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (*PALHPD*) et par la charte de prévention de l'expulsion ;
- traitement des situations individuelles : délivrer des avis et recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et locataires concernés par une situation d'impayé ou d'expulsion.

Le décret redéfinit les missions, la composition et les modalités de fonctionnement de la CCAPEX, il précise également les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer sont signalés par l'huissier de justice à la CCAPEX.

Financement

GEL DE LA RÉGLEMENTATION POUR LES CONTRATS DE LOCATION-ACCESSION EN PTZ

Décret du 16.10.15 : JO du 18.10.15 - Arrêtés du 16.10.15 : JO du 18.10.15

La location-accession est un contrat par lequel un vendeur s'engage à transférer la propriété d'un logement à un accédant, qui optera ou non pour l'achat après une période de jouissance à titre onéreux. Au moment de la levée d'option, l'accédant peut financer l'acquisition du logement avec un prêt à taux zéro. Jusqu'ici, les conditions d'éligibilité et les caractéristiques financières du prêt étaient uniquement déterminées à la date d'émission de l'offre de prêt, c'est-à-dire au moment de la levée d'option. La 2^{ème} loi de finances rectificative pour 2014 permet à l'accédant qui lève l'option de bénéficier, s'il le souhaite, du PTZ dans les conditions en vigueur au moment de la signature du contrat de location-accession.

COMPTE EPARGNE LOGEMENT (CEL)

Arrêté du 23 juillet 2015 : JO du 29.7.15

Le taux de rémunération du CEL est fixé (*hors prime d'État*) à 0,50 % à compter du 1/8/2015.

Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

Loi du 6.8.15 : JO du 7.8.15

LOCATION

La loi ALUR a modifié et complété le cadre juridique des rapports locatifs. **La loi pour la croissance l'activité et l'égalité des chances économiques** a pour objectif de « modifier certaines dispositions de la loi du 6/7/1989 qui ont donné lieu à des difficultés d'interprétation et, d'autre part, de simplifier les modalités

d'application dans le temps des dispositions de la loi ALUR, pour unifier à court terme le régime des baux d'habitation et ainsi concourir à l'objectif d'accessibilité et d'intelligibilité du droit ».

Champ d'application de la loi du 6/7/1989

Le régime transitoire de la loi ALUR pose le principe selon lequel les contrats de location en cours au 27/3/2014 sont soumis aux dispositions de la loi du 6/7/1989, dans leur rédaction applicable au jour de la formation du contrat. Des exceptions étaient initialement prévues : certaines nouvelles dispositions s'appliquent immédiatement aux baux en cours (*obligations du locataire, révision du loyer, mise en conformité au regard des exigences de décence, quittance, charges, etc...*). Certaines dispositions ont été ajoutées à ces exceptions, notamment :

- le dépôt de garantie,
- la procédure de résiliation de bail pour impayé,
- les délais de prescription,
- les travaux ouvrant droit à indemnisation,
- la co-titularité du bail pour les partenaires de PACS,
- la mise en copropriété en zone d'encadrement,
- les congés.

La loi apporte une limite à la survie de la loi ancienne. A compter de la date d'effet de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite, les baux en cours sont régis par l'ensemble des dispositions de la loi du 6/7/1989, dans sa rédaction en vigueur au jour du renouvellement ou de la reconduction. Toutefois, pour les logements vides, il est prévu que les dispositions relatives aux mentions obligatoires et à l'encadrement des loyers ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux renouvelés. Pour les logements meublés, les dispositions relatives aux mentions obligatoires, au dépôt de garantie et à l'encadrement des loyers ne s'appliquent qu'aux nouveaux baux et aux baux objets d'un renouvellement.

Détecteurs de fumée

La loi du 9/3/2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation. La loi ALUR a mis à la charge du bailleur l'obligation d'installer un détecteur normalisé, avant le 8/3/2015. Le texte prévoit que les propriétaires ayant signé un contrat d'achat de détecteurs avant le 8/3/2015 sont réputés avoir satisfait à leur obligation légale, à condition que le détecteur soit installé avant le 1/1/2016.

Acquisition d'un logement en cours de bail

La loi ALUR a introduit des modalités d'encadrement du congé du bailleur suite à l'acquisition d'un logement occupé, en distinguant 2 situations selon l'arrivée du terme du bail en cours au regard de la date d'acquisition :

- terme intervenant plus de 3 ans après l'acquisition : le bailleur peut donner congé au locataire pour vendre le logement au terme du bail en cours ;
- terme intervenant moins de 3 ans après l'acquisition : le bailleur pourra donner congé au terme de la 1^{ère} reconduction tacite du bail en cours.

S'il s'agit d'un congé pour reprise et que le terme du bail en cours intervient moins de 2 ans après l'acquisition, le congé au terme du bail en cours prendra effet 2 ans après l'acquisition.

Protection du locataire ayant à charge une personne âgée à faibles ressources

La protection prévue pour les locataires âgés (*plus de 65 ans*) et ayant de faibles ressources est étendue aux locataires ayant à charge une telle personne vivant habituellement dans le logement.

Assignation en résiliation du bail

Selon la loi ALUR, les assignations tendant au prononcé de la résiliation pour dette locative, ainsi que les demandes reconventionnelles aux fins de constat ou de la résiliation pour impayé sont soumises aux obligations de notification au préfet. Le préfet saisit l'organisme compétent afin qu'il réalise un diagnostic social et financier, transmis avant l'audience au juge et à la CCAPEX.

Colocation

La loi définit la colocation comme « *la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur* ». La loi exclut les locations consenties exclusivement à des époux ou à des partenaires pacsés au moment de la conclusion initiale du contrat. Comme la solidarité du colocataire sortant, celle de sa caution s'éteint à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'effet du congé. L'acte de cautionnement des colocataires doit identifier le colocataire pour lequel « l'extinction de la solidarité » met fin à l'engagement de la caution.

Location meublée

Le régime de la location meublée se rapproche de celui des logements nus.

L'article 3 de la loi du 6/7/1989 s'applique aux locations meublées à titre de résidence principale en ce qui concerne : les mentions obligatoires, la notice d'information et les éventuels documents de copropriété à joindre au bail, les dispositifs de régularisation du bail en cas de bail verbal ou d'absence d'information sur la surface habitable, les loyers de référence ou le dernier loyer appliqué au précédent locataire. Comme en location vide, la remise du congé en main propre contre récépissé ou émargement est autorisée, le délai de préavis court à compter de cette remise.

COPROPRIÉTÉ

Désignation du syndic et mise en concurrence

La loi modifie les règles de mise en concurrence applicables lors de la désignation du syndic. Lorsque l'assemblée générale doit se prononcer sur la nomination du syndic, une mise en concurrence préalable par le conseil syndical doit être réalisée. Les copropriétaires peuvent demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrats de syndic. Les modalités de la mise en concurrence sont modifiées :

- le conseil syndical doit procéder à une mise en concurrence tous les 3 ans et non plus « *au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic* » ;
- le conseil syndical peut être dispensé d'effectuer cette mise en concurrence « *lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée* » ;
- l'obligation de mentionner les frais afférents au compte bancaire séparé dans les projets de contrats est supprimée.

PROCÉDURE

Recouvrement de petites créances

Il est créé une procédure simplifiée pour le recouvrement de petites créances dont le montant est défini par décret et ayant « *une cause contractuelle ou résultant d'une obligation de caractère statutaire* ». Le créancier, par l'intermédiaire d'un huissier, invite le débiteur à participer à cette procédure et à lui répondre dans le mois suivant l'envoi d'une LRAR. À l'issue de ce délai, si le débiteur est favorable, un accord sur le montant et les modalités de paiement de la créance est établi et constaté par l'huissier. Cet accord vaut titre exécutoire et suspend la prescription.

Protection du patrimoine immobilier du particulier ayant une activité professionnelle indépendante

Les biens personnels des particuliers à leur compte sont protégés d'éventuels recours de créanciers. Une déclaration d'insaisissabilité devait être établie devant notaire, pour les particuliers immatriculés à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante. La loi du 6/8/2015 modifie ce dispositif pour le rendre automatique lorsque le bien constitue la résidence principale du particulier.

URBANISME

Autorisations d'urbanisme

Le Code de l'urbanisme régit l'action en démolition consécutive à l'annulation d'une autorisation de construire par le juge administratif. Jusqu'à présent, lorsqu'une construction était édifée conformément à un permis de construire, le propriétaire ne pouvait être condamné par le juge judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme que si, préalablement, le permis avait été annulé. La disposition recentre l'engagement d'une action en démolition à la suite de l'annulation d'un permis de construire sur certaines zones à risques ou sensibles du point de vue patrimonial ou environnemental.

Extension du champ des délégataires du Droit de Prémption Urbain (DPU) en faveur du logement

Jusqu'à présent, le titulaire du DPU pouvait uniquement déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Les biens ainsi acquis entraient dans le patrimoine du délégataire. La liste des délégataires du DPU est désormais élargie aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, aux organismes HLM, et aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-2 du CCH. Cette délégation n'est cependant autorisée que si l'aliénation porte sur un des biens ou droits affectés au logement.

CONSTRUCTION ET VENTE

Traitement des foyers de mэрule

La présence de mэрule peut aboutir à détruire une partie des bâtiments infestés. En matière d'information relative à la présence d'un risque de mэрule, la loi ALUR a imposé 2 nouvelles obligations : l'occupant ou le propriétaire doit déclarer en mairie la connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble bâti,

lorsque des foyers de mэрule sont identifiés dans une commune, un arrêté préfectoral doit délimiter les zones à risque.

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Dans le cadre d'une VEFA, le vendeur doit fournir une garantie d'achèvement de l'immeuble ou une garantie de remboursements des versements effectués par l'acquéreur. Depuis le 1/1/2015, en application de l'ordonnance du 3/10/2013, la garantie doit être financière (*suppression de la garantie intrinsèque*).

Modèle d'attestation d'assurance

Les professionnels dont la responsabilité décennale peut être engagée (*articles 1792 et suivants du code civil*) doivent être couverts par une assurance. A l'ouverture du chantier, ils doivent avoir souscrit cette assurance et présenter une attestation, jointe aux devis et factures sous la forme d'un modèle type défini par arrêté.

Extension de l'obligation d'équipement en fibre optique

La loi prévoit pour les immeubles neufs et les maisons individuelles neuves comportant un seul logement ou un seul local à usage professionnel, l'obligation de les équiper de lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique. Pour les travaux soumis à permis de construire, les immeubles composés de plusieurs logements ou locaux professionnels devront être dotés de ces équipements aux frais des propriétaires. Le coût de ces travaux ne doit pas être disproportionné par rapport au coût des travaux couverts par le permis.

Règlementation des contrats à distance et hors établissement

Le champ d'application de la réglementation applicable aux contrats à distance et hors établissement est précisé. En sont totalement exclus : les contrats portant sur la création, l'acquisition ou le transfert de biens immobiliers ou de droits sur des biens immobiliers, tout comme les contrats portant sur la construction d'immeubles neufs, la transformation d'immeubles existants. Ils ne sont pas soumis au délai de rétractation de 14 jours.

Il est précisé que la date de réception comme point de départ du délai de rétractation ne concerne que les ventes de biens meubles ou les prestations de services incluant la livraison de bien conclues hors établissement.

Renforcement de la protection de l'acquéreur immobilier

La réglementation protège l'acquéreur immobilier en lui faisant bénéficier d'un délai de rétractation ou, en cas d'acte notarié, d'un délai de réflexion. Le présent texte allonge la durée de ces délais à 10 jours (*7 jours auparavant*).

MESURES RELATIVES AUX PROFESSIONNELS ET AU DROIT DE LA CONSOMMATION

Réforme des tarifs réglementés des notaires et des huissiers de justice

Les tarifs des officiers publics sont réglementés par l'État.

Pour les notaires, le barème en vigueur est fixé par le décret du 8/3/1978 : ils peuvent prétendre à des émoluments proportionnels pour la rédaction de l'acte et à des émoluments de formalités pour la rémunération des démarches accompagnant la rédaction de l'acte.

Pour les huissiers, les tarifs sont fixés par le décret du 12/12/1996 : le coût de l'intervention varie en fonction du type d'acte effectué, de la valeur des biens ou des montants à recouvrer.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a pour objectif d'orienter la définition des tarifs réglementés des notaires, huissiers de justice, administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires vers les coûts réels engendrés par les actes et services et définit de nouveaux principes de fixation et de révision de ces tarifs réglementés. Les tarifs devront être affichés, de manière visible et lisible, dans le lieu d'exercice et sur le site internet.

Annonces immobilières relatives à la vente, la location et la recherche d'immeubles

Toute publicité effectuée par un professionnel relevant de la loi Hoguet doit mentionner le montant TTC de ses honoraires. Pour les opérations de vente, la mention est indiquée en pourcentage du prix. Pour les autres opérations, elle est indiquée en valeur absolue. Des dispositions relatives aux sanctions administratives ont été introduites au même moment par la loi relative à la consommation du 17/3/2014, alors que la loi ALUR mettait en place une amende pénale de 1 500 €. Afin d'éviter le cumul des sanctions, l'amende pénale est supprimée à compter du 1/7/2016, sauf pour les agents commerciaux omettant de mentionner leur statut.

Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Loi du 17.08.15 : JO du 18.8.15

Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique, renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. La rénovation thermique des bâtiments, 1^{er} secteur consommateur d'énergie devant les transports et l'industrie, et fort émetteur de gaz à effet de serre, est une priorité. Elle définit et met en place les différents outils permettant d'atteindre les objectifs fixés et contient de nombreuses dispositions en lien avec le logement concernant : les travaux de rénovation des bâtiments, la copropriété, la construction et l'urbanisme, les modes de financement des travaux de rénovation énergétique, les aides en faveur des ménages modestes ...

Allocation logement

MODALITÉS DE MAINTIEN ET DE CONSERVATION DE L'ALLOCATION DE LOGEMENT (AL) PAR L'ORGANISME PAYEUR EN CAS DE NON-DÉCENCE DU LOGEMENT

Décret du 18.2.15 : JO du 20.2.15

La loi ALUR a modifié la procédure relative à l'octroi et au versement de l'AL en cas de logement constaté non-décent. Le décret du 18/2/2015 définit les modalités de maintien et de conservation de l'AL par les organismes payeurs. L'AL n'est versée ni au locataire, ni au bailleur par les organismes payeurs mais conservée pendant 18 mois maximum par la CAF ou la MSA. Le versement au bailleur est différé tant que les travaux exigés ne sont pas effectués. L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat de non-décence. Il l'informe qu'il doit effectuer la mise en conformité du logement avant l'expiration des 18 mois pour que le montant de l'AL conservé lui soit versé, et de l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux. Durant le délai de conservation, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel sans que cela puisse fonder une action du bailleur pour l'obtention de la résiliation du bail. Le paiement partiel ne peut être considéré comme un défaut de paiement. Lorsque les travaux ont été réalisés et que le constat de mise en conformité est établi, le montant de l'AL conservé est versé au bailleur. Lorsque les travaux n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai initial de mise en conformité, l'AL conservée est définitivement perdue pour le bailleur, qui ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondante. Le locataire doit s'acquitter de la totalité du loyer sauf s'il a obtenu du juge une réduction de son montant. A titre exceptionnel, dans certains cas, le maintien et la conservation de l'AL peuvent être décidés pour 6 mois maximum, renouvelable une fois.

Loi de finances pour 2015 - Loi de finances rectificative pour 2014

Loi de finances pour 2015 du 29.12.14 : JO du 30.12.14 - Loi de finances rectificative pour 2014 du 29.12.14 : JO du 30.12.14

Prêt à taux zéro (PTZ) - offres de prêts émises à compter du 1/1/2015

Le dispositif du PTZ est prorogé du 1/1/2015 au 31/12/2015. À compter du 1/1/2015, le prêt est ouvert aux opérations d'acquisition-amélioration dans certaines communes rurales, fixées par arrêté (*arrêté du 30/12/14*). La quotité de travaux minimum, comprise entre 20 et 30 % du coût total de l'opération est précisée. Enfin, le «*revenu plancher*» est augmenté.

Création du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)

Depuis le 1/9/2014, le Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (*CITE*) a remplacé le Crédit d'Impôt Développement Durable (*CIDD*) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans des logements de plus de 2 ans. Cette disposition s'applique rétroactivement pour les travaux payés à compter de cette date. Le taux unique de 30 % s'applique dès la 1^{ère} action de travaux quelles que soient les ressources du ménage.

Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes

Il concerne 2 dépenses : l'installation ou le remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées, ainsi que les dépenses de diagnostics préalables et de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques. Il est prorogé jusqu'au 31/12/2017.

TVA immobilière à taux réduit pour l'accession sociale dans les 1 500 quartiers prioritaires de la politique de la ville

À partir du 1/1/2015, les ventes et constructions de logements dans les quartiers prioritaires qui feront l'objet d'un contrat de ville à la date du dépôt de la demande de permis de construire, ou qui seront, à la même date, situées à moins de 300 m de la limite de ces quartiers, seront assujetties au taux réduit de TVA de 5,5 %.