



# RAPPORT D'ACTIVITE



## 2016

Assemblée générale du  
21 juin 2017

Résidence Leclerc  
Boulevard Lacombe  
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80  
adil81@wanadoo.fr  
www.adiltarn.org



## SOMMAIRE

---

<b>Présentation de l'ADIL du Tarn</b>	<b>5</b>
<b>Rapport financier</b>	<b>7</b>
<b>Rapport du commissaire aux comptes</b>	<b>19</b>
<b>Rapport spécial du commissaire aux comptes</b>	<b>25</b>
<b>Rapport d'activité</b>	
<b>1<sup>ère</sup> partie : Conseiller - informer : une mission d'intérêt général</b>	<b>29</b>
L'ADIL du Tarn, maillon d'un réseau national	31
<b>2<sup>ème</sup> partie : Présentation et fonctionnement de l'ADIL du Tarn</b>	<b>33</b>
Le conseil d'administration	35
Le bureau	36
L'assemblée générale	37
Les communes du collège 3	39
Une équipe pluridisciplinaire spécialiste du logement	81
L'activité statutaire de l'ADIL	81
Et les ADIL dans la nouvelle région ?	40
Un service de proximité / des actions ponctuelles	41
L'ADIL prestataire de formations	43
L'ADIL dans les instances locales	44
Site internet - communication - presse	45
<b>3<sup>ème</sup> partie : Principaux domaines d'intervention</b>	<b>47</b>
Les thèmes abordés lors des entretiens	49
Le conseil au particulier, cœur de métier de l'ADIL	50
La répartition des consultations par territoire	51
Thèmes principaux des consultations par territoire	52
Zoom sur les rapports locatifs	59
Le conseil de l'ADIL en matière de prévention de l'expulsion	61
L'ADIL et la conciliation	62
L'ADIL dans les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne	63
L'ADIL « PRIS » ANAH	65
Lutte contre la précarité énergétique - convention ENGIE	67
Jeu M'Loge	68
L'ADIL : d'abord un besoin d'information, en dehors de tout contentieux	69
L'ADIL et l'accèsion à la propriété	71
<b>Les résolutions</b>	<b>79</b>
<b>Annexe 1 Principaux textes règlementaires de 2016</b>	<b>81</b>



# Présentation de l'ADIL du Tarn

*1997 - 2017* : 20 ans au service du public et des acteurs locaux de l'habitat, l'ADIL

poursuit sa mission d'intérêt général, par la diffusion de l'information logement, facilitant ainsi l'accès aux droits et la sécurisation des projets habitat des ménages.

Forte de 157 368 consultations depuis sa création, l'ADIL du Tarn a une connaissance entière des problématiques de tous les modes d'occupation, et la diversité des questions qui lui sont posées reflète l'état du logement dans le département.

En 2017, l'ADIL a été sollicité pour 7 300 informations et conseils, émanant de particuliers, professionnels, et acteurs de l'habitat, en continuant de privilégier la proximité par une offre diversifiée : permanences régulières, et ponctuelles, conférences, forums, proposition de formations et d'information des professionnels, actions en direction des jeunes « Garantie jeunes ». Cette offre multiple permet, avant tout, de donner aux ménages une information pour que chacun puisse prendre la bonne décision en connaissance des règles applicables, et cette prévention souhaite être mise en exergue par l'ADIL.

Le fer de lance des sollicitations auprès de notre agence reste les questions en matière locative, mais l'implication de l'ADIL dans l'information pour l'amélioration de l'habitat, en tant que Point Rénovation Info Service (PRIS) a contribué à l'augmentation des consultations sur ce thème.

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.

L'ADIL du Tarn, ce sont des compétences juridiques, financières et fiscales en matière d'habitat, ce sont des qualités d'objectivité, d'indépendance et de neutralité, mais également de pédagogie et d'analyses juridiques. L'ADIL s'appuie sur l'expertise du réseau ANIL-ADIL, et sur une équipe de 5 personnes qui, au quotidien, est au service de tous les publics.

L'ensemble des actions de l'ADIL est rendue possible grâce au précieux soutien des partenaires. soutien indispensable à l'exercice de sa mission, et à la pérennisation de l'agence. Qu'ils en soient ici remerciés.

La mission d'information et de conseil auprès des ménages est essentielle, elle s'appuie sur des atouts reconnus que sont la proximité, et la capacité à travailler de manière partenariale. Parce que l'ADIL a le devoir de toujours chercher à être plus utile au service des conditions de logement des ménages, elle s'attache à poursuivre sa mission avec une exigence de qualité et dans une logique de partenariats et de complémentarité avec les autres acteurs.



# Rapport financier



## Bilan association

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (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	4 840		660	- 660
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
<i>Immobilisations corporelles</i>					
Terrains					
Constructions	71 000	46 515	24 485	28 035	- 3 550
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	76 792	60 652	16 139	18 954	- 2 815
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					
<b>TOTAL (I)</b>	<b>152 631</b>	<b>112 007</b>	<b>40 624</b>	<b>47 648</b>	<b>- 7 024</b>
<i>Stocks en cours</i>					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens et services					
Produits intermédiaires et finis	1 760		1 760	2 720	- 960
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances usagers et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	2 610		2 610	223	2 387
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
. Autres	24 160		24 160	1 420	22 740
Valeurs mobilières de placement	69 839		69 839	94 656	- 24 817
Instruments de trésorerie					
Disponibilités	62 271		62 271	76 547	- 14 276
Charges constatées d'avance	4 538		4 538	1 484	3 054
<b>TOTAL (II)</b>	<b>165 179</b>		<b>165 179</b>	<b>177 050</b>	<b>- 11 871</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des emprunts (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>317 810</b>	<b>112 007</b>	<b>205 803</b>	<b>224 698</b>	<b>- 18 895</b>

## Bilan association(suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation
<i>Fonds associatifs et réserves</i>			
Fonds propres			
. Fonds associatifs sans droit de reprise	133 081	149 926	- 16 845
. Ecarts de réévaluation			
. Réserves			
. Report à nouveau			
. Résultat de l'exercice	-14 592	-16 845	2 253
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)			
<b>TOTAL (I)</b>	<b>118 489</b>	<b>133 081</b>	<b>- 14 592</b>
Provisions pour risques et charges	25 294	25 294	
<b>TOTAL (II)</b>	<b>25 294</b>	<b>25 294</b>	
Fonds dédiés			
. Sur subventions de fonctionnement			
. Sur autres ressources			
<b>TOTAL (III)</b>			
<i>Dettes</i>			
Emprunts et dettes assimilées	6 856	10 740	- 3 884
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés	4 605	4 431	174
Autres	48 559	51 152	- 2 593
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	2 000		2 000
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>62 020</b>	<b>66 323</b>	<b>- 4 303</b>
Ecart de conversion passif (V)			
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>205 803</b>	<b>224 698</b>	<b>- 18 895</b>
<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>			

## Compte de résultat association

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
<b>Produits d'exploitation</b>						
Ventes de marchandises						
Production vendue biens	1 082		1 082	932	150	16,09
Production vendue services	6 984		6 984	4 870	2 114	43,41
<b>Montants nets produits d'expl.</b>	<b>8 066</b>		<b>8 066</b>	<b>5 802</b>	<b>2 264</b>	<b>39,02</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>						
Production stockée			-960	-620	- 340	54,84
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation			241 568	241 891	- 323	-0,13
Cotisations						
(+) Report des ressources non utilisées des exercices antérieurs						
Autres produits				8	- 8	-100
Reprise de provisions						
Transfert de charges				442	- 442	-100
<b>Sous-total des autres produits d'exploitation</b>			<b>240 608</b>	<b>241 721</b>	<b>- 1 113</b>	<b>-0,46</b>
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>248 674</b>	<b>247 523</b>	<b>1 151</b>	<b>0,47</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun – Excédent transféré (II)						
<b>Produits financiers</b>						
De participations						
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif						
Autres intérêts et produits assimilés			9	13	- 4	-30,77
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			5 182	8 613	- 3 431	-39,84
<b>Total des produits financiers (III)</b>			<b>5 191</b>	<b>8 626</b>	<b>- 3 435</b>	<b>-39,82</b>
<b>Produits exceptionnels</b>						
Sur opérations de gestion						
Sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
<b>Total des produits exceptionnels (IV)</b>						
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + II + III + IV)</b>			<b>253 865</b>	<b>256 149</b>	<b>- 2 284</b>	<b>-0,89</b>
<b>SOLDE DEBITEUR = DEFICIT</b>			<b>-14 592</b>	<b>-16 845</b>	<b>2 253</b>	<b>13,37</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>268 457</b>	<b>272 994</b>	<b>- 4 537</b>	<b>-1,66</b>

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation	%
<b>Charges d'exploitation</b>				
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	2 753	2 724	29	1,06
Services extérieurs	16 374	13 919	2 455	17,64
Autres services extérieurs	19 898	18 993	905	4,76
Impôts, taxes et versements assimilés	3 061	3 306	- 245	-7,41
Salaires et traitements	156 960	159 547	- 2 587	-1,62
Charges sociales	60 913	62 396	- 1 483	-2,38
Autres charges de personnels				
Subventions accordées par l'association				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
. Sur immobilisations : dotation aux amortissements	8 124	11 574	- 3 450	-29,81
. Sur immobilisations : dotation aux dépréciations				
. Sur actif circulant : dotation aux dépréciations				
. Pour risques et charges : dotation aux provisions				
(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées				
Autres charges		-3	3	-100
<b>Total des charges d'exploitation (I)</b>	<b>268 083</b>	<b>272 458</b>	<b>- 4 375</b>	<b>-1,61</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun – Déficit transféré (II)				
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées	373	536	- 163	-30,41
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
<b>Total des charges financières (III)</b>	<b>373</b>	<b>536</b>	<b>- 163</b>	<b>-30,41</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions				
<b>Total des charges exceptionnelles (IV)</b>				
Participation des salariés aux résultats (V)				
Impôts sur les sociétés (VI)				
<b>TOTAL DES CHARGES (I + II + III + IV + V + VI)</b>	<b>268 457</b>	<b>272 994</b>	<b>- 4 537</b>	<b>-1,66</b>
<b>SOLDE CREDITEUR = EXCEDENT</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>268 457</b>	<b>272 994</b>	<b>- 4 537</b>	<b>-1,66</b>
<b>Evaluation des contributions volontaires en nature</b>				
Produits				
. Bénévolat				
. Prestations en nature				
. Dons en nature				
<b>Total</b>				
Charges				
. Secours en nature				
. Mise à disposition gratuite de biens et services				
. Prestations				

## Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	4 840		
Terrains	71 000		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	54 423		
Matériel de transport	5 315		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	29 503		1 100
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>160 242</b>		<b>1 100</b>
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>165 081</b>		<b>1 100</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			4 840	4 840
Terrains			71 000	71 000
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements			54 423	54 423
Matériel de transport			5 315	5 315
Matériel de bureau, informatique, mobilier		13 551	17 053	17 053
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>		<b>13 551</b>	<b>147 792</b>	<b>147 792</b>
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>13 551</b>	<b>152 631</b>	<b>152 631</b>

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	4 180	660		4 840
Terrains				
Constructions sur sol propre	42 965	3 550		46 515
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	35 972	3 361		39 333
Matériel de transport	5 315			5 315
Matériel de bureau, informatique, mobilier	29 001	554	13 551	16 005
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>113 253</b>	<b>7 465</b>	<b>13 551</b>	<b>107 167</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>117 433</b>	<b>8 124</b>	<b>13 551</b>	<b>112 007</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	660				
Terrains					
Constructions sur sol propre	3 550				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	3 361				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	554				
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>7 465</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8 124</b>				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

## Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions	25 294			25 294
<b>TOTAL Provisions</b>	<b>25 294</b>			<b>25 294</b>
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
<b>TOTAL Dépréciations</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>25 294</b>			<b>25 294</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1-5e CGI.

## Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A			
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	26 770	26 770	
Charges constatées d'avance	4 538	4 538	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>31 308</b>	<b>31 308</b>	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	6 835	6 835		
Emprunts et dettes financières divers	21	21		
Fournisseurs et comptes rattachés	4 605	4 605		
Personnel et comptes rattachés	13 328	13 328		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	35 231	35 231		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	2 000	2 000		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>62 020</b>	<b>62 020</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

## Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>CREANCES</b>	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir :            )	24 160
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	
<b>DISPONIBILITES</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>24 160</b>

## Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	21
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 074
Dettes fiscales et sociales	19 016
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :            )	
<b>TOTAL</b>	<b>21 110</b>

## Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	4 538	2 000
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>4 538</b>	<b>2 000</b>



# Rapport du commissaire aux comptes



**ADIL 81  
Résidence Leclerc  
3, Boulevard Lacombe  
81000 ALBI**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2016

Ce rapport contient 17 pages

**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 2016,***

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 2016, 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.

**I. 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,

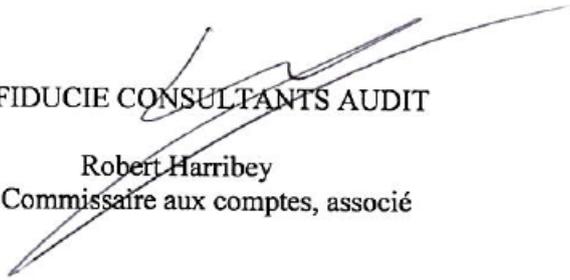
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 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 07 juin 2017

  
FIDUCIE CONSULTANTS AUDIT

Robert Haribey  
Commissaire aux comptes, associé



# Rapport spécial du commissaire aux comptes



**ADIL 81**  
**Résidence Lerclerc**  
**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 2016

Ce rapport contient 2 pages

**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 2016***

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.

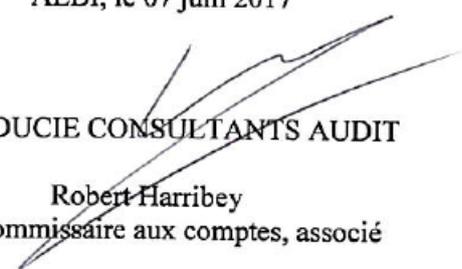
Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 07 juin 2017

  
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 31.12.2016, 157 368 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

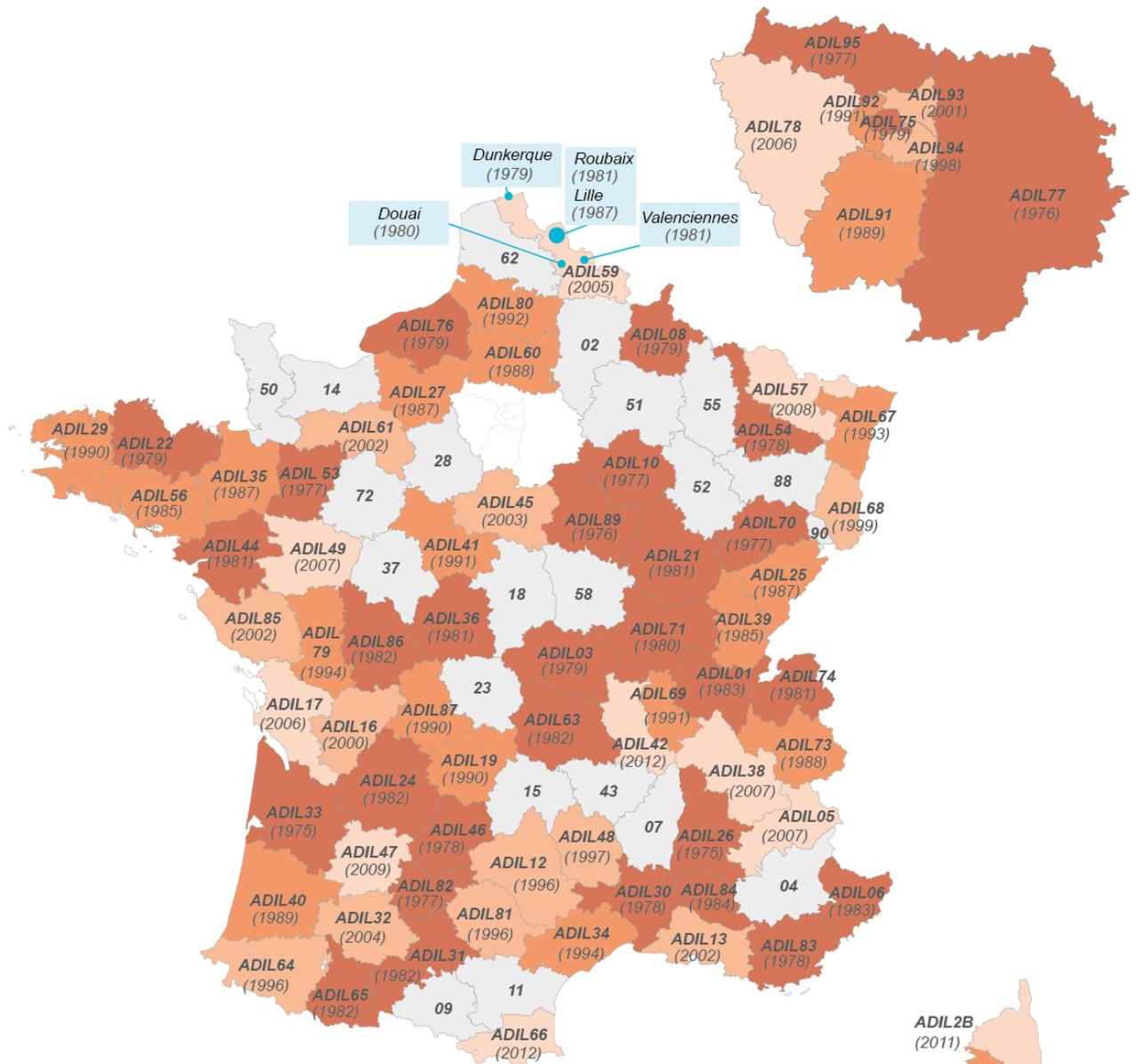
Avec 820 000 consultations annuelles, les ménages continuent de « *Frapper à la bonne porte* » auprès du réseau des ADIL, depuis leur création en 1976. Si 79 départements sont actuellement desservis par des centres d'information sur l'habitat et 1 000 permanences, plus de 800 personnes sont attachées à répondre quotidiennement aux questions « logement » de tous.

Le rôle du réseau est majeur, il permet, au-delà de la veille juridique indispensable aux ADIL, 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.

En 2016, 390 000 dépliants « grand public » ont été diffusés en France par les ADIL.

En plus du dépliant institutionnel du réseau « *Frappez à la bonne porte* », présentant les différents services offerts aux ménages, trois nouveaux dépliants ont été édités dans la série « Rapports locatifs » (Droits et obligations du propriétaire et du locataire, Charges et réparations locatives, Fin de bail et sortie du logement), deux dans la série « Prévenir et faire face aux impayés » (Vous êtes locataire, réagissez au plus vite et Propriétaires - les solutions amiables) et un nouveau dépliant dans la série « Fiscalité » (Crédit d'impôt pour la transition énergétique - CITE). Enfin, un dépliant sur les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) a été coédité avec l'ADEME. Cela démontre que l'édition nationale reste un vecteur important d'information aux ménages.





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

ADIL2B (2011)

ADIL2A (1989)



## 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

**M. CAZOTTES**  
Directeur de la Direction  
Départementale des  
Territoires

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

***ACTION LOGEMENT***  
M. LEGRIX

***FD BTP 81***  
M. BARON

***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***  
M. CHENY

***CONSEIL  
DEPARTEMENTAL***  
Mme CLAVERIE

***MAIRIE DE CARMAUX***  
M. ESPIE

***COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION RABASTINOIS,  
TARN ET DADOU, VÈRE GRÉSINE, PAYS SALVAGNACOIS***  
M. SALVADOR

## Le bureau

---

***Présidente***  
Mme CLAVERIE

***Vice-Président***  
M. LEGRIX

**Membre du bureau :**

***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;">ACTION 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;">CAPEB 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;">DÉPARTEMENT</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

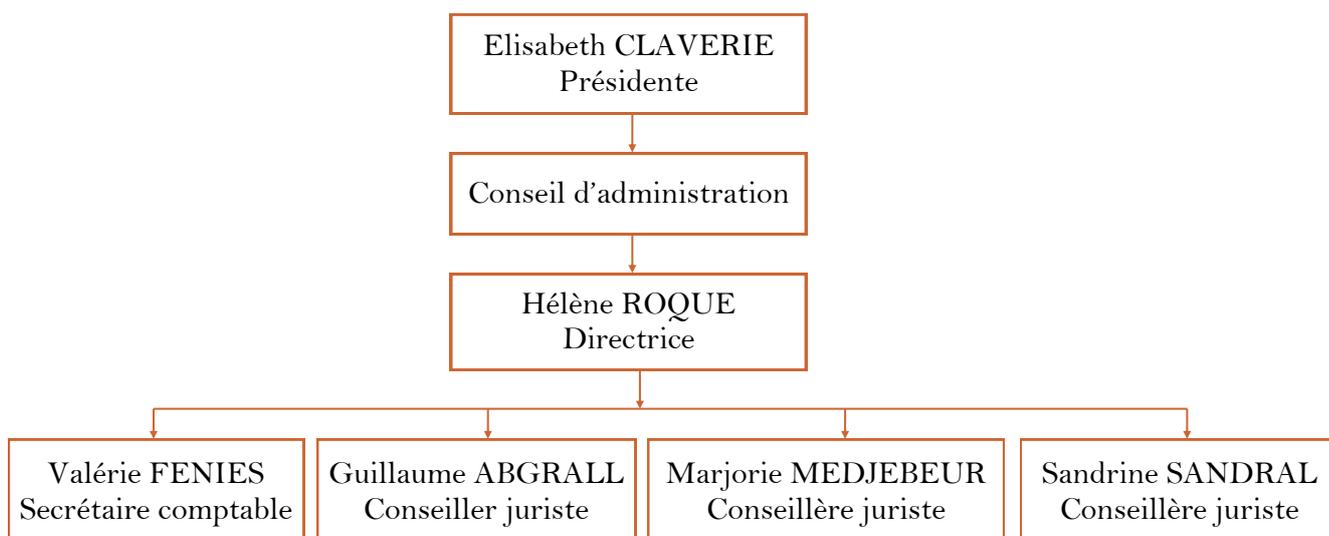
### COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN SÉGALA

ALMAYRAC	MAILHOC	SAINTE CROIX
BLAYE LES MINES	MIRANDOL BOURGNOUNAC	SAINTE GEMME
CAGNAC LES MINES	MONESTIES	SALLES
CARMAUX	MONTAURIOL	TAÏX
COMBEFA	MONTIRAT	TANUS
CRESPIN	MOULARÈS	TRÉBAN
JOUQUEVIEL	PAMPELONNE	TRÉVIEN
LABASTIDE GABAUSSE	ROSIÈRES	VALDERIÈS
LAPARROQUIAL	SAINT BENOIT DE CARMAUX	VILLENEUVE SUR VÈRE
LE GARRIC	SAINT CHRISTOPHE	VIRAC
LE SÉGUR	SAINT JEAN DE MARCEL	

## AUTRES COMMUNES

ANGLES	GIJOUNET	SAUSSENAC
AMARENS	LACAZE	SAINT-AMANCET
BELCASTEL	LASGRAISSES	S <sup>TE</sup> CÉCILE-DU-CAYROU
CADIX	LES CABANNES	SAINTE CROIX
CARMAUX	LEMPAUT	SAINT-GENEST-DE-CONTEST
CORDES	MONESTIES	VALENCE D'ALBIGEOIS
CRESPIN	MONTDURAUSSE	VIANE
DURFORT	MONTDRAGON	VERDALLE
FIAC	NOAILLES	VITERBE
GARRIGUES	PUYCELSI	VILLENEUVE LES LAVAUR

## Une équipe pluridisciplinaire spécialiste du logement



## L'activité statutaire de l'ADIL 81

<b>Conseil d'administration</b>	
<b>25 mai 2016</b>	Approbation du compte-rendu du conseil d'administration du 18 novembre 2015 Approbation des comptes pour 2015 et bilan financier Rapport d'activité de l'ADIL pour 2015 Perspectives 2016 Assemblée générale 2016 Questions diverses
<b>2 décembre 2016</b>	Approbation du compte-rendu du conseil d'administration du 25 mai 2016 Activité de l'ADIL au 31 octobre 2016 Présentation des comptes au 31 octobre 2016 et le budget prévisionnel 2017 Renouvellement du bureau Présentation de la convention RENOVAM Charte régionale Programme de formation pour 2017 Perspectives 2017 Questions diverses
<b>Assemblée générale ordinaire</b>	
<b>15 juin 2016</b>	Approbation du compte rendu de l'assemblée générale du 24 juin 2015 Présentation des comptes et du bilan de l'ADIL Présentation de l'activité de l'ADIL pour 2015 Renouvellement des membres du conseil d'administration Election de la Communauté de Communes Tarn et Dadou au conseil d'administration

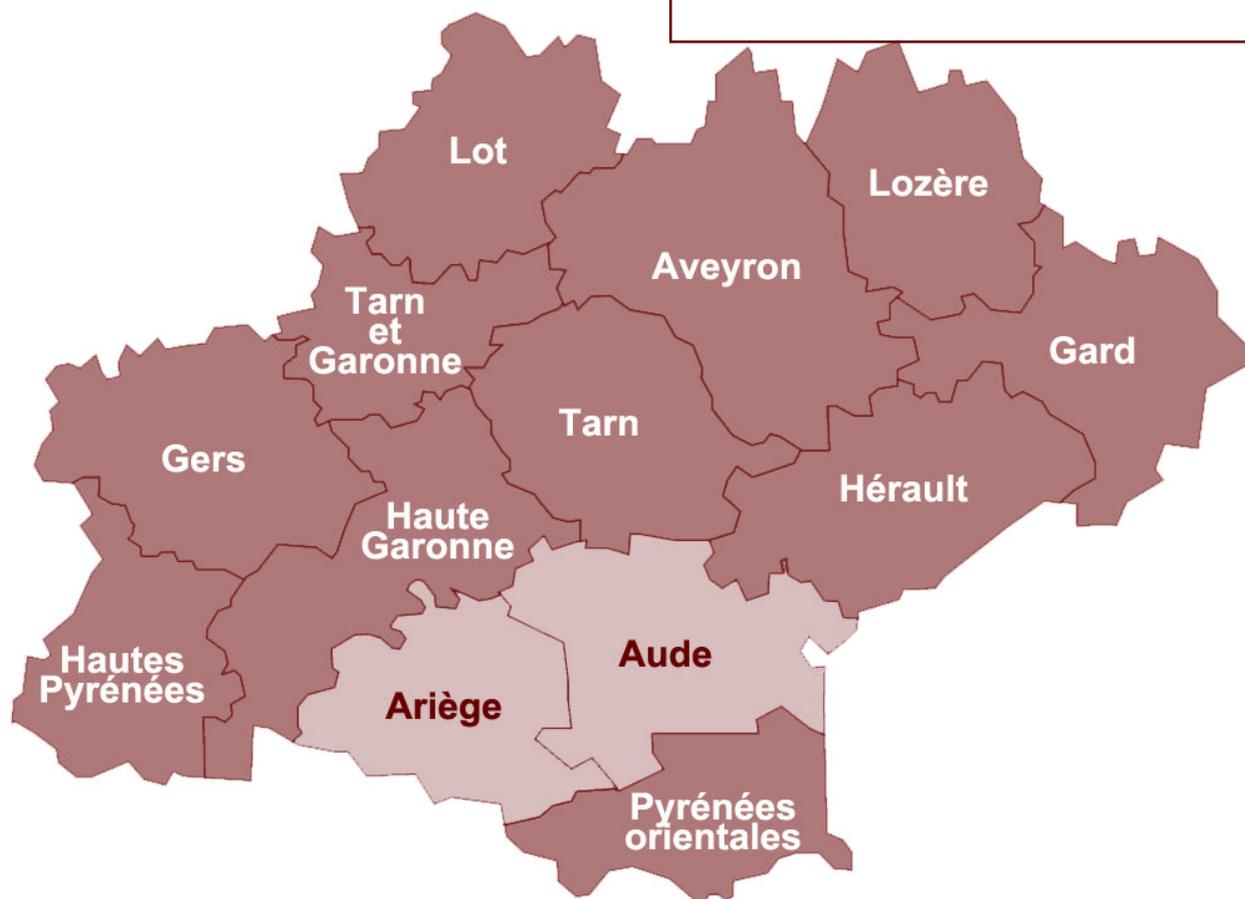
## Et les ADIL dans la nouvelle région ?

### Chiffres clés en Occitanie :

93% de la population régionale couverte

150 permanences de proximité

Plus de 90 000 conseils délivrés/an



**Département doté d'une ADIL**

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

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

Une Union Régionale est en cours de création, visant à éditer également des documents au niveau de la région (Achat d'un terrain en lotissement, en lien avec le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs), initier des actions et réflexions avec les instances régionales.

L'ADIL du Tarn, par le biais de son conseil d'administration, a décidé en 2016 d'être membre actif de l'Union Régionale en gestation, qui devrait voir le jour en 2017.

## **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, et des ateliers collectifs, notamment dans les Maisons de Service Au Public, sur les thèmes de l'accession à la propriété, les rapports locatifs, et l'amélioration de l'habitat.

### **Ateliers collectifs en 2016 :**

- ⇒ Les clés d'une location réussie :
  - Maison de la Citoyenneté - Carmaux (février 2016)
  - MSAP Lacaune (mars 2016)
  - Carmaux (novembre 2016)
- ⇒ Devenir propriétaire ? Pourquoi pas moi ? Saint-Sulpice (MSAP)
- ⇒ Les aides financières et fiscales en matière d'amélioration de l'habitat
  - Eco Salon de Carmaux
  - Habitarn à Albi
- ⇒ Les règles de la location : Ateliers Jeu M'loge  
Dans le cadre de la garantie jeune, l'ADIL intervient auprès d'un public de 18 à 25 ans, pour une information sur les rudiments des rapports locatifs. Par le biais du jeu de société, les jeunes ont une approche tant juridique que financière de la location d'un bien : 9 ateliers soit 135 jeunes informés du « B.A. BA » de la location.
- ⇒ Permanences avec le PETR Albigeois Bastide : thermographies
  - Labastide Gabausse
  - Saint Benoît de Carmaux
  - Carmaux

Soit 272 ménages informés des dispositifs habitat, en complément des actions permanentes de l'ADIL.

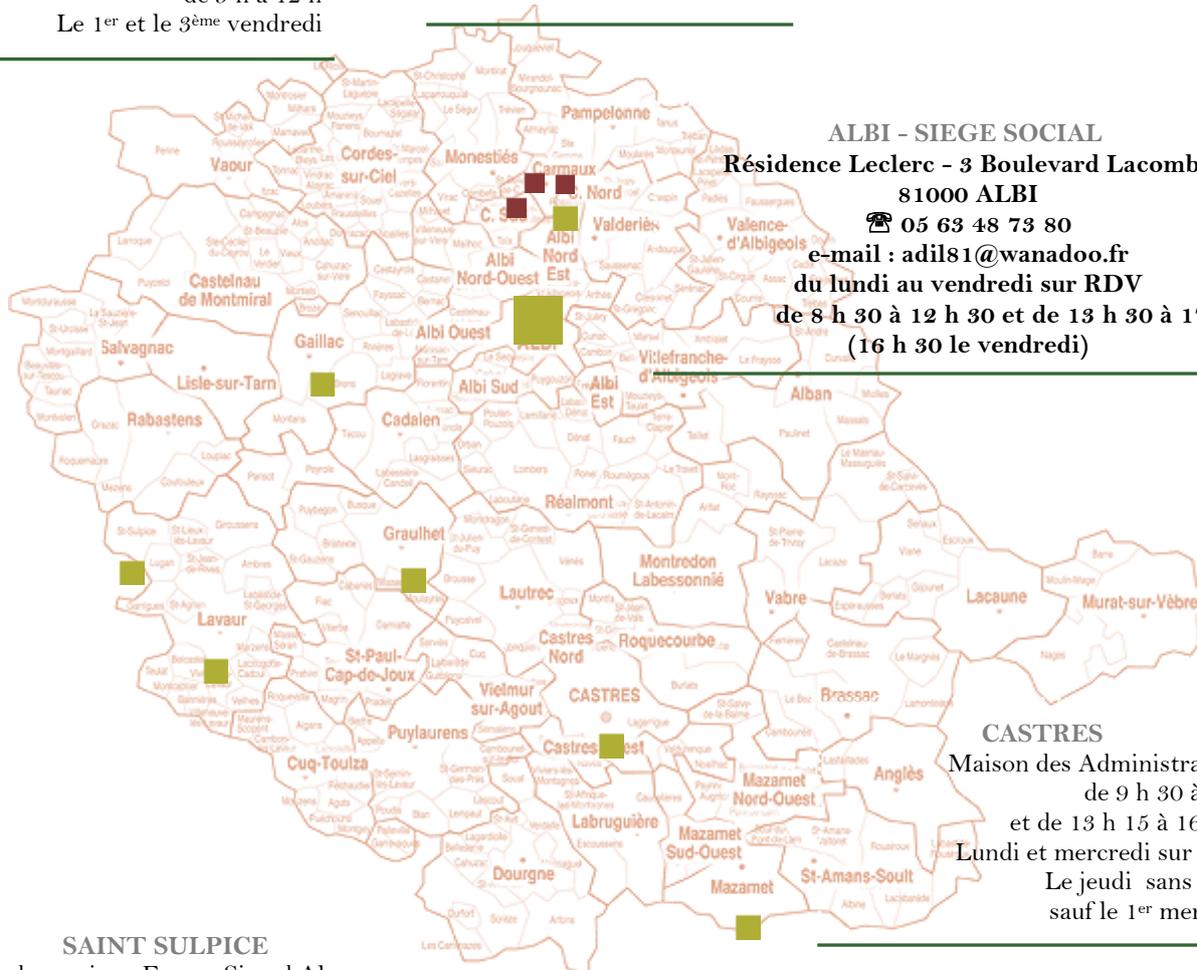
**GRAULHET**  
 CCAS Mairie  
 Place Elie Théophile  
 de 9 h à 12 h  
 Le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> vendredi

**GAILLAC**

Mairie  
 Bureau n°4- 2<sup>ème</sup> étage  
 58 Place Hautpoul  
 de 9 h à 12 h  
 Le 2<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> vendredi

**CARMAUX**

Maison de la Citoyenneté  
 de 9 h à 12 h  
 et de 13 h à 16 h 30  
 Le 2<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> mercredi

**SAINT SULPICE**

Pôle de service - Espace Sicard Alaman  
 11 Chemin de la Planquette  
 13 h 30 à 16 h 45  
 Le 3<sup>ème</sup> lundi

**LAVAUUR**

Pôle de service - Espace Saint Roch  
 2 Rue de l'Abattoir  
 9 h 15 à 12 h  
 Le 3<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> mercredi

■ Nuits de la thermographie

## **L'ADIL prestataire de formations**

Les formations 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 2016 est en progression.

Au-delà de ces journées de formation, l'ADIL informe également les professionnels du bâtiment sur l'actualité financière et fiscale en matière d'amélioration de l'habitat, en partenariat avec la CAPEB, par exemple.

<b>Dates</b>	<b>Thèmes</b>	<b>Nombre de participants</b>
26 janvier	La résolution des conflits de voisinage les plus fréquents	17
16 février	Le quotidien des rapports locatifs après les lois ALUR et MACRON	21
3 mars	Information Aides financières et fiscales - CAPEB	60
10 mars	CESF du Conseil Départemental - La loi ALUR et les rapports locatifs	20
12 avril	Amélioration de l'habitat - PETR Albigeois Bastides	2
30 mai 1 <sup>er</sup> juin 16 juin	Etudiants CROIX ROUGE : politiques publiques en matière d'habitat	21
24 mai 28 juin	Dettes de loyer : la conduite de l'entretien avec le locataire	10
20 septembre	La résolution des conflits de voisinage les plus fréquents (SOLIHA Tarn et PACT Aveyron)	12
27 septembre	Les différentes formes de logement et d'hébergement des personnes démunies	7
29 et 30 juin 29 et 30 septembre	PDLHI - CNFPT - Les aspects pratiques de la lutte contre l'habitat indigne	20
15 et 29 novembre	Aspects opérationnels de la prévention de l'expulsion	35
22 novembre	La prévention des expulsions locatives	6
13 décembre	Habitat indigne : de la non décence à l'insalubrité	9
<b>TOTAL</b>		<b>240</b>

## 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 - Plateforme RENOVAM  
Programme de Rénovation Energétique de l'Habitat - PREH

### MEMBRE DE DROIT

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

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 de la MSAP - Maison des Services Au  
Public)

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**

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

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

**CLIN D'OEIL**

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

**HABITAT ACTUALITÉ**

**Etude**

**Le congé du locataire**

Le congé du locataire, outil à disposition des acteurs du logement pour connaître l'intégralité des solutions législatives et jurisprudentielles sur ce thème.



MAI 2016

n° 42 / 2016

... Actu de la semaine ...

**SOMMAIRE**

<b>Assurance dommages ouvrage défaut de performance énergétique : la preuve de l'impropriété à la destination</b>	<b>LE RÉSEAU</b> Nouveau logo du réseau	2
<b>Le logement et la loi de modernisation du système de santé loi n° 2016-41 du 26.01.16 : JO du 27.01.16</b>	<b>ÉTUDES &amp; COMMENTAIRES</b>	
	es-des-loyers.org	2
	et les premiers résultats 2015	3
	né en faveur du logement	4
	et à l'épreuve des territoires	5
	parisienne dépassent de 9 % ceux de la province / En 2015, les prix dans les DOM restent plus élevés	4
	5 Copropriété	16

n° 30 / 2016

... Actu de la semaine ...

<b>Dégressivité des aides au logement</b>	<b>Obligation de travaux d'isolation thermique lors de travaux importants de rénovation</b>
---	---

En 2016, et notamment sur le thème de l'accession à la propriété, l'ADIL a participé à plusieurs « antennes » radios pour informer les particuliers sur la thématique liée aux modifications du prêt à taux zéro : Rd'autan, 100% Radio, Radio Lacaune et CFM Cordes ont ouvert leurs ondes aux conseils de l'ADIL du Tarn. Une semaine « logement » a été portée par CFM.



Le site internet de l'ADIL recueille 12 500 visites en 2016.

- ⇒ 33 310 pages consultées
- ⇒ près de 3 minutes de connexion
- ⇒ 9 100 visiteurs uniques

Le site se compose de 2 parties :

- ⇒ partie ADIL du Tarn, par thème regroupant toutes les publications de l'ADIL, à destination de tous. A titre d'exemple, toutes les aides locales à l'amélioration de l'habitat sur le département et les collectivités locales sont téléchargeables sur le site ;

- ⇒ renvoi vers le site national : accès à une présentation plus générale de la réglementation.

**Bienvenue à l'ADIL du Tarn**

acueil

L'ADIL du Tarn  
Le logement dans le Tarn  
Habitat Actuel

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

News contacter  
Les formations de l'ADIL

Site national  
Site m.tg

**Elargissement du PTZ**

Dans le cadre des annonces de l'Etat relatives au renforcement des aides à l'accession à la propriété, et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les modalités du prêt à taux zéro vont être modifiées pour permettre à un plus grand nombre de ménages d'accéder à la propriété.

Pour en savoir plus :

<http://www.anil.org/profil/you-achetez-vous-construisez/financement/prets-reglementes/profil/you-achetez-vous-construisez/financement/prets-reglementes/prets-taux-zero/prets-a-taux-zero-2016/>

Par téléphone, par courrier ou par mail.

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

**L'ADIL DU TARN sur les ondes...**

**Radio 100%** :  
<http://centpourcent.com/les-infos-10/comment-passer-du-reve-a-la-proprete-4920>

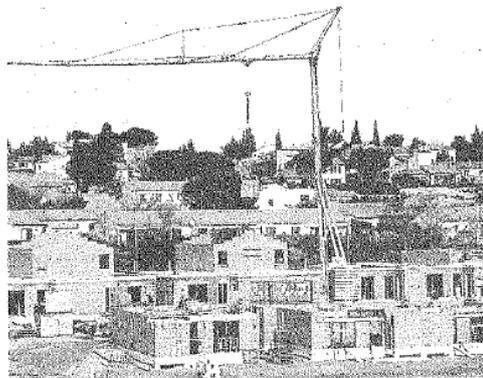
**CFM RADIO** :  
Semaine dédiée au logement. A quoi sert l'ADIL ?  
Le PTZ renforcé depuis le 1er janvier 2016 pour favoriser l'accession à la propriété

logement

# Devenir propriétaire: un projet à construire avec l'ADIL 81

**L** renforcement du prêt à taux zéro (PTZ) par l'Etat est effectif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Il a pour objectif de favoriser l'accession à la propriété. Pour établir gratuitement un diagnostic budgétaire ou un plan de financement personnalisé en tenant compte de l'ensemble des aides, les particuliers qui ont un projet d'achat ou de construction d'un logement peuvent contacter l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) du Tarn\*.

Les conseillers de l'Adil apportent aux futurs propriétaires, notamment pour un premier achat, des conseils pédagogiques et pratiques sur les aspects financiers et juridiques pour déterminer leur budget ou le plan de financement de leur projet, en tenant compte des prêts aidés mobilisables comme le PTZ, le prêt action logement, le prêt d'accession sociale, les prêts ou aides de collectivités locales, les autres aides nationales en faveur de l'accession ou de la réalisation de travaux (APL, AL, crédit d'impôt, Anah, ...) ; pour choisir la meilleure formule proposée par le prêteur ou le courtier, de prêt principal à associer aux



Construction de logements de particuliers. / Photo DDM Illustration T.P.

prêts complémentaires et aux aides locales et nationales.

Ils renseignent également les accédants sur les contrats de vente, de construction, d'entreprise, sur les spécificités liées à la copropriété, à la maison individuelle ou à la construction, les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, les frais annexes liés à l'achat (fiscalité, charges, entretien), l'impact de l'emplacement sur la mobilité, ainsi que le calendrier de déroulement d'un achat.

L'Agence départementale d'in-

formation sur le logement (Adil) du Tarn, présente dans tout le département, est créée à l'initiative du département et de l'Etat. Elle est agréée dans le cadre de l'article L.366-1 du code de la construction et de l'habitation, qui définit ses missions. Les conseils apportés par les Adil sont neutres et gratuits. Ils reposent sur les compétences de juristes formés sur l'ensemble des thématiques liées au logement.

\*Adil du Tarn : 05.63.48.73.80 de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 (16 h 30 le vendredi).

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

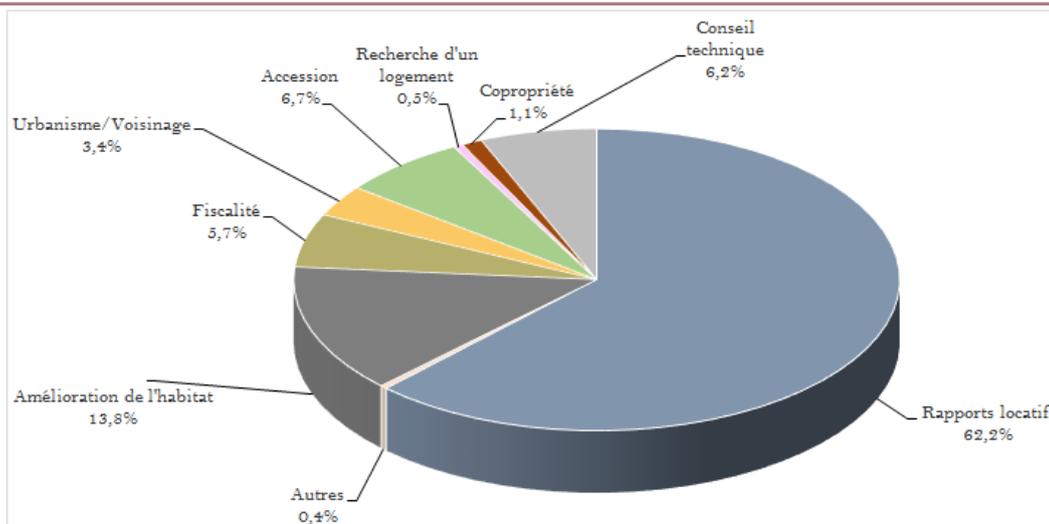
**LADEPECHE.fr**

**3ème partie**

**Principaux domaines  
d'intervention**



## Les thèmes abordés lors des entretiens



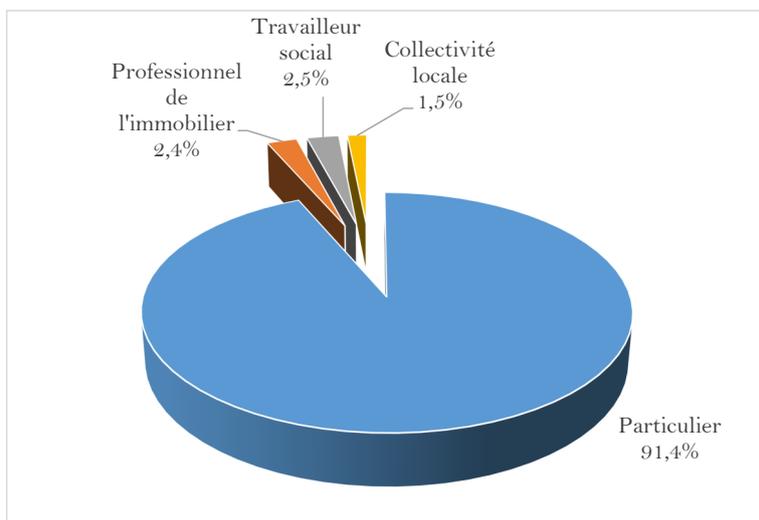
Si les rapports locatifs restent largement majoritaires, l'ADIL est dorénavant un relai reconnu en matière d'information sur l'amélioration de l'habitat. Les conseils en matière d'accession à la propriété sont en progression, notamment du fait d'une communication accrue sur cette thématique.

L'ADIL, en 2016, est mise en avant par les pouvoirs publics pour l'accession à la propriété au travers du Prêt à Taux Zéro, un numéro d'appel national est dédié à cette thématique.

La fiscalité demeure un domaine de compétence fort de notre ADIL, notamment sur la fiscalité du bailleur qui représente 4% de l'activité de l'agence.

### Qui consulte ? ...Le particulier au cœur de l'ADIL

6 641 ménages ont contacté l'ADIL en 2016, soit 3.9% des ménages du département, et ce hors connexion au site internet. Le nombre de ménages ayant participé aux informations et ateliers est de 272 personnes soit 6.9% ménages informés, en conseil direct ou en atelier collectif.



622 consultations de professionnels, et acteurs de l'habitat, le rôle de l'ADIL en tant que centre de ressources « logement » tend à progresser en 2016. Avec les formations et l'information, ce sont 8.6% professionnels destinataires des actions de l'ADIL.

Si les locataires sont les principaux consultants de l'ADIL (parc privé : 39.6%, parc social : 2%), la neutralité de l'ADIL est reconnue par les bailleurs (30% des consultants) et les propriétaires occupants (25%).

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

L'ADIL a informé, tous modes de consultations confondus, 7 263 ménages, hors connexion sur notre site, lors d'entretiens individuels.

**7 263 consultations soit 157 368 depuis sa création**

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Visite	2 796	2 657	2 870	3 477	2 879	2 645
Téléphone	5 336	5 645	4 521	4 521	4 472	4 250
Courrier	50	46	23	24	9	16
Internet	268	311	332	327	357	352
<b>TOTAL</b>	<b>8 450</b>	<b>8 659</b>	<b>7 746</b>	<b>8 349</b>	<b>7 717</b>	<b>7 263</b>

	Téléphone	Visite sur RDV	Visite sans RDV	Courrier	Mail	Total
ALBI	4 149	1 254	137	15	340	5 895
CASTRES	90	377	267	1	12	747
CARMAUX	5	1	66	-	-	72
GAILLAC	1	-	101	-	-	102
GRAULHET	3	2	99	-	-	104
LAVAUUR	-	-	62	-	-	62
MAZAMET	-	-	81	-	-	81
ST SULPICE	1	-	47	-	-	48

453 jours de réception du public sur tous les sites permanents du territoire

### 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 11 minutes, alors qu'un entretien lors d'une visite prendra entre 24 et 62 minutes (avec ou sans RDV).

Durée moyenne (en minutes)	TÉLÉPHONE	VISITE AVEC RDV	VISITE SANS RDV	MOYENNE
Locatif	6.71	35.24	23.26	<b>13.23</b>
Financement d'une accession	10.08	46.44	31.48	<b>27.72</b>
Accession : questions juridiques	10.10	39	28.48	<b>23.47</b>
Amélioration de l'habitat	10.71	35.45	24.92	<b>25.46</b>
Copropriété	10.24	41.61	29.78	<b>27.04</b>
Investissement locatif	9	61.71	35	<b>39.65</b>
<b>Moyenne</b>	<b>7.28</b>	<b>37.45</b>	<b>23.71</b>	<b>16.51</b>

## La répartition des consultations par territoire

### Une présence forte

En début d'année, les communes du département sont destinataires d'informations sur l'ADIL, à mettre à disposition du public, sur leur site internet, dans les journaux locaux. Les consultants de l'ADIL émanent de 276 communes du Tarn.

<i>EPCI</i>	<i>Nbre</i>	<i>% des consultations</i>
Communauté d'agglomération de l'Albigeois	2 635	36.3%
Communauté d'agglomération Castres Mazamet	1 293	17.8%
Communauté de communes Tarn et Dadou	857	11.8%
Communauté de communes Carmausin	480	6.6%
Communauté de communes Tarn Agout	316	4.3%
Communauté de communes Sor et Agout	227	3.1%
Communauté de communes Centre Tarn	159	2.2%
Communauté de communes Lautrécois et Pays d'Agout	136	1.8%
Communauté de communes du Rabastinois	113	1.6%
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	106	1.5%
Communauté de communes Monts de Lacaune	93	1.2%
Communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefranchois	90	1.1%
Communauté de communes Vère Grésigne et Pays Salvagnacois	75	1.1%
Communauté de communes Val 81	71	1%
Communauté de communes Cordais et du Causse (4C)	67	0.9%
Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois	64	0.9%
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	41	0.5%
Communauté de communes des Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	19	0.4%
Communauté de communes de la Montagne du Haut Languedoc	6	0.4%
Communauté de communes du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron	2	0.4%
Communauté de communes de la Montagne noire	2	0.4%
	<b>6 834</b>	<b>100%</b>

## Thèmes principaux des consultations par territoire

<i>EPCI</i>	<i>RAPPORTS LOCATIFS</i>	<i>ACCESSION</i>	<i>AMÉLIORATION</i>	<i>FISCALITÉ</i>
Communauté d'agglomération de l'Albigeois	1 774	169	216	117
Communauté d'agglomération Castres Mazamet	827	89	185	57
Communauté de communes Tarn et Dadou	484	60	145	61
Communauté de communes du Carmausin	243	24	131	35
Communauté de communes Tarn Agout	181	30	56	15
Communauté de communes Sor et Agout	136	13	43	8
Communauté de communes Centre Tarn	75	19	34	11
Communauté de communes du Rabastinois	68	5	16	7
Communauté de communes Lautrécois et Pays d'Agout	79	9	25	5
Communauté de communes Monts d'Alban/ Villefranchois	58	7	10	4
Communauté de communes Sidobre Val d'Agout	48	7	18	4
Communauté de communes Val 81	47	6	10	2
Communauté de communes Cordais - 4C	37	3	18	4
Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois	32	5	14	7
Communauté de communes Vère Grésigne et Pays Salvagnacois	42	6	12	5
Communauté de communes Monts de Lacaune	42	15	25	6
Communauté de communes Haute Vallée du Thoré	19	3	13	2
Communauté de communes Vals et Plateaux des Monts de Lacaune	8	1	8	1
Communauté de communes Montagne du Haut Languedoc	2	-	3	-
Communauté de communes Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron	2	-	-	-
	<b>3 604</b>	<b>471</b>	<b>982</b>	<b>351</b>



Nombre de consultants du territoire

<b>2013</b>	1 488	<b>2014</b>	1 631	<b>2015</b>	1 437	<b>2016</b>	1 293
-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------

<b>Permanences</b>	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Castres	1 054	1 041	1 147	897	747
Mazamet	50	63	103	84	81

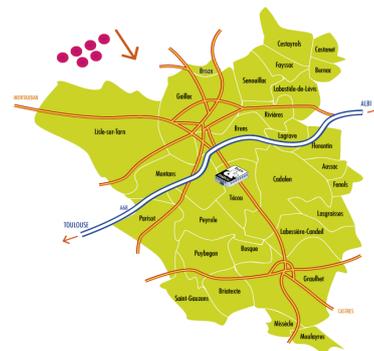
	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Aiguefonde	13	21	22	25
Aussillon	32	47	36	36
Boissezon	5	6	10	5
Castres	1 093	1 168	1 036	904
Caucalières	3	-	-	1
Labruguière	69	83	74	63
Lagarrigue	18	21	17	14
Mazamet	193	217	191	177
Navès	2	8	3	13
Noailhac	7	1	5	4
Payrin-Augmontel	14	17	15	13
Pont-de-l'Arn	20	10	9	13
Le Rialet	-	-	-	2
Saint-Amans-Soult	14	21	12	13
Valdurenque	4	10	5	9
Le Vintrou	1	1	2	-

## Thème de la consultation

	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Rapports locatifs	981	<b>1 014</b>	939	827
Amélioration de l'habitat	247	<b>299</b>	173	185
Accession	66	<b>55</b>	58	89
Fiscalité	45	<b>77</b>	77	57
Conseil technique	59	<b>109</b>	103	156
Voisinage	32	<b>30</b>	27	20
Recherche d'un logement	9	<b>7</b>	9	5
Urbanisme	9	<b>3</b>	6	6
Copropriété	13	<b>9</b>	11	14
Autres	5	<b>6</b>	8	2
Investissement locatif	14	<b>10</b>	17	7
Diagnostics réglementaires	8	12	9	1
<b>TOTAL</b>	<b>1 488</b>	<b>1 631</b>	<b>1 437</b>	<b>1 293</b>



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



Nombre de consultants du territoire

<b>2013</b>	975	<b>2014</b>	1 038	<b>2015</b>	899	<b>2016</b>	857
-------------	-----	-------------	-------	-------------	-----	-------------	-----

	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Aussac	3	2	4	5
Bernac	3	6	4	2
Brens	42	44	25	26
Briatexte	22	24	21	30
Broze		-	-	7
Busque	8	3	15	5
Cadalen	23	33	27	20
Castanet	8	2	4	3
Cestayrols	4	9	2	10
Fayssac	5	-	2	2
Fénols	5	5	5	6
Florentin	8	19	12	14
Gaillac	414	414	333	338
Graulhet	222	284	258	222
Labastide-de-Lévis	16	21	24	12
Labessière-Candeil	12	14	11	7
Lagrave	33	17	10	16
Lasgraïsses	11	6	10	4
Lisle-sur-Tarn	75	61	55	57
Missècle	1	1	-	-
Montans	18	19	19	13
Moulayrès	1	-	3	1
Peyrole	3	1	4	1
Parisot	8	9	8	9
Puybegon	5	8	13	9
Rivières	11	15	10	19
Saint-Gauzens	4	1	5	4
Sénoillac	4	10	5	10
Técou	6	10	8	5

### Thème de la consultation

	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Rapports locatifs	683	676	578	484
Amélioration de l'habitat	118	163	133	145
Accession	52	45	32	60
Fiscalité	33	43	42	61
Conseil technique	23	50	57	63
Voisinage	26	25	16	2
Diagnostics règlementaires	8	7	5	1
Recherche d'un logement	4	5	9	4
Urbanisme	6	3	6	6
Investissement locatif	9	11	12	2
Copropriété	6	5	-	5
Autres	7	5	9	4
<b>TOTAL</b>	<b>975</b>	<b>1 038</b>	<b>899</b>	<b>857</b>



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



Nombre de consultants du territoire

<b>2013</b>	164	<b>2014</b>	140	<b>2015</b>	108	<b>2016</b>	113
-------------	-----	-------------	-----	-------------	-----	-------------	-----

### Thème de la consultation

	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Couffouleux	15	22	14	13
Giroussens	17	14	21	15
Grazac	6	4	7	7
Loupiac	6	7	3	1
Mézens	3	-	1	1
Rabastens	114	92	61	75
Roquemaure	3	1	1	1

	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Rapports locatifs	103	90	68	68
Amélioration de l'habitat	27	13	11	16
Accession	9	7	11	5
Fiscalité	7	9	10	7
Conseil technique	5	9	3	6
Voisinage	7	5	3	6
Urbanisme	1	2	-	2
Copropriété	1	1	1	2
Autres	4	-	1	-
Investissement locatif	-	3	-	1
Diagnostics réglementaires	-	1	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>164</b>	<b>140</b>	<b>108</b>	<b>113</b>

Nombre de consultants du territoire

<b>2015</b>	88	<b>2016</b>	90
-------------	----	-------------	----



	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Alban	26	22
Ambialet	7	8
Bellegarde	5	8
Curvalle	6	-
Le Fraysse	5	8
Marsal	3	-
Massals	3	1
Miolles	-	1
Montroc	1	-
Mouzieys-Teulet	3	4
Paulinet	6	11
Rayssac	2	-
Saint-André	2	2
Teillet	5	8
Villefranche d'Albigeois	14	17

### Thème de la consultation

	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Rapports locatifs	50	58
Amélioration de l'habitat	13	10
Accession	9	7
Fiscalité	2	4
Conseil technique	9	6
Voisinage	1	3
Urbanisme	2	2
Investissement locatif	2	-
<b>TOTAL</b>	<b>88</b>	<b>90</b>



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



Nombre de consultants du territoire

<b>2013</b>	2 685	<b>2014</b>	2 882	<b>2015</b>	2 768	<b>2016</b>	2 635
-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------	-------------	-------

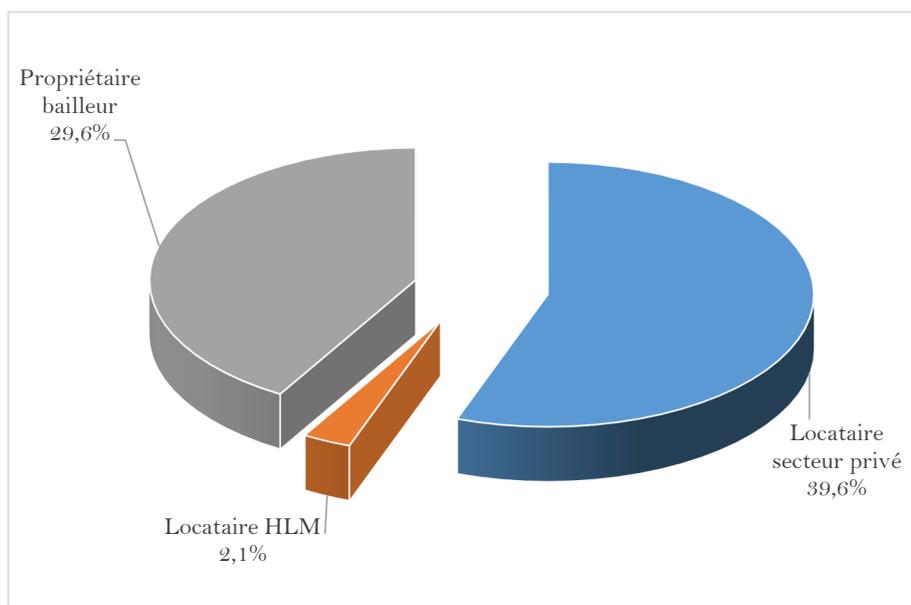
	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Albi	1 971	2 104	2 142	2 080
Arthès	71	75	50	39
Cambon	27	18	24	19
Carlus	16	20	11	21
Castelnau-de-Lévis	11	24	20	23
Cunac	23	24	15	13
Dénat	13	11	17	7
Fréjairolles	14	14	14	9
Labastide-Dénat	3	6	5	3
Le Séquestre	16	34	20	27
Lescure d'Albigeois	78	79	79	63
Marssac-sur-Tarn	72	82	73	71
Puygouzon	46	57	43	45
Rouffiac	5	11	6	9
Saint-Juéry	261	250	197	153
Saliès	4	8	7	9
Terressac	54	65	45	44

### Thème de la consultation

	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Rapports locatifs	1 946	1 934	1 924	1 774
Amélioration de l'habitat	258	362	248	216
Accession	165	148	146	169
Fiscalité	82	133	127	117
Conseil technique	45	121	143	156
Voisinage	52	56	43	78
Recherche d'un logement	12	20	20	19
Urbanisme	12	13	16	17
Copropriété	36	39	37	45
Autres	23	13	11	13
Investissement locatif	29	28	33	15
Diagnostics réglementaires	25	15	20	16
<b>TOTAL</b>	<b>2 685</b>	<b>2 882</b>	<b>2 768</b>	<b>2 635</b>



## Zoom sur les rapports locatifs



87% des consultations concernent le parc locatif privé, 3.9% le parc social public, 2.6% la colocation, 2.8% la location meublée et 2.5% le parc privé conventionné.

	<i>2012</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>
Congé (locataire ou bailleur)	17.3%	19.7%	19.8%	19.4%	19.8%
Exécution des obligations :					
- du bailleur	9.4%	9.9%	10.5%	12.7%	12.2%
- du locataire	7%	6.4%	5.7%	5.4%	6.4%
Loyer (révision, augmentation)	12.1%	11.4%	10.1%	8.9%	7.1%
Charges, entretien, réparations, travaux	13.8%	13.2%	12.8%	13.1%	12%
Dépôt de garantie	9%	9.1%	9.5%	9.5%	9.5%
Impayé/Expulsion	7.8%	5.9%	7.5%	7.6%	8.3%
Non décence/Insalubrité	4%	4.8%	4.8%	3.8%	5.1%

Si les congés restent l'enjeu majeur des questions auprès de l'ADIL, 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.

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 et 2016.

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...).

Nombreux sont les décrets d'application de la loi ALUR publiés en 2016 que l'ADIL s'efforce de faire connaître, par le biais certes de ses consultations, mais également par des publications régulières et des fiches pratiques sur son site internet.

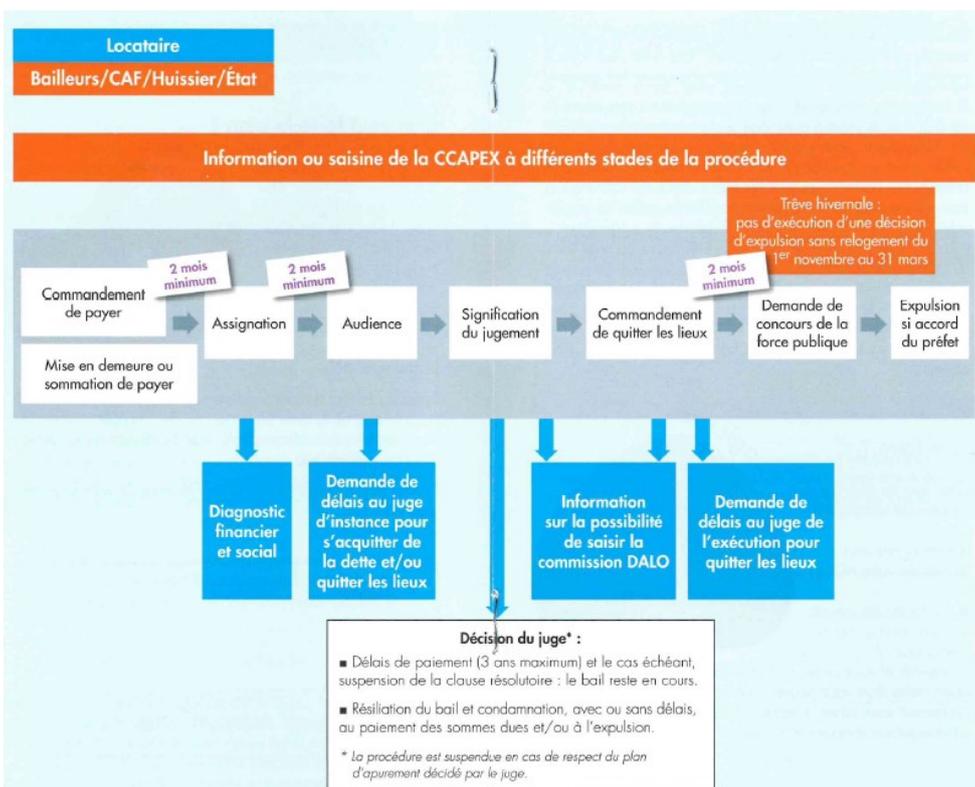
## Le conseil de l'ADIL en matière de prévention de l'expulsion

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. Des décrets ont été publiés en 2016, mais davantage à destination des acteurs de l'habitat que des particuliers.

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. Il s'avère que les bailleurs privés ignorent, pour une large part, le traitement administratif et social de l'impayé, car ils pilotent la procédure judiciaire sans connaissance des dispositifs locaux mis en œuvre. Des articles de presse publiés en 2016 ont eu pour but d'informer les bailleurs sur des dispositifs, qui ont vocation, dès les premiers impayés à sécuriser le bailleur et à trouver une solution amiable.

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 suite à la parution des décrets consécutifs à la loi ALUR, avec le rôle moteur et déterminant de la CCAPEX.



Les contacts de l'ADIL sur ce thème :

	Impayé	Expulsion
Bailleurs	225	11
Locataires	96	33

soit 8.3 % 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. Cette commission a été saisie en 2016 pour 43 litiges. L'ADIL est consultée en amont pour indiquer à la commission le cadre juridique du litige.

38 dossiers ont été soumis à la commission, 3 demandes étant classées sans suite.

TYPE DE DOSSIER	Nombre	Conciliation	Non conciliation	Non conciliation absence partie
Restitution dépôt de garantie	22	10	11	1
Réparations locatives demandées par le locataire	2	1	1	
Préavis	2	1		1
Contestation de charges	1		1	
Non respect obligations du locataire	2		1	1
Impayés de loyer	2	1		1
Non-décence	1			1
Travaux demandés par le locataire et/ou révision loyer	5	4	1	
Conciliation hors CDC	3			
Dossiers sans suite	3			
TOTAUX	43	17	15	5

17 conciliations ont eu lieu. Pour les 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. Au total, 46% des dossiers déposés ont bénéficié d'une entente amiable.

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. Par ailleurs, la loi « Justice XXI<sup>ème</sup> siècle » devrait accroître le recours à cette commission, car les litiges d'un faible montant, en procédure simplifiée, doivent être précédés d'une conciliation en amont de la procédure.

## L'ADIL dans les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne

L'ADIL participe au repérage des situations d'habitat indigne et oriente les ménages vers les acteurs ou les aides. Cela se réalise soit à l'occasion d'actions partenariales, soit directement à partir des consultations individuelles.

228 ménages

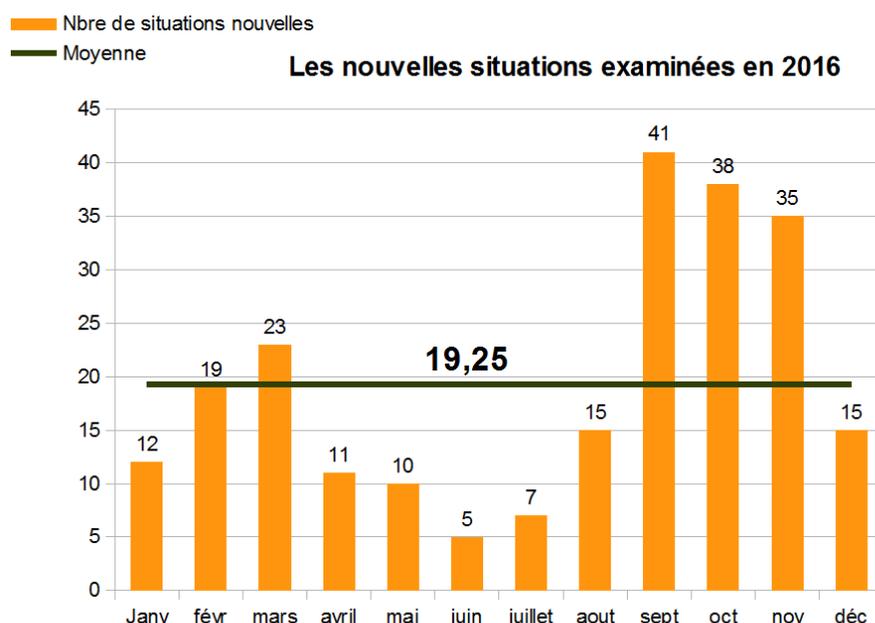
dont 186 ménages locataires

Par ailleurs, l'ADIL mène des actions d'information et de sensibilisation en direction des acteurs locaux en matière de lutte contre l'habitat indigne. Par sa connaissance de l'ensemble des dispositifs, des procédures et des opérations conduites sur le département, elle contribue à une meilleure articulation des dispositifs de lutte contre l'habitat dégradé.

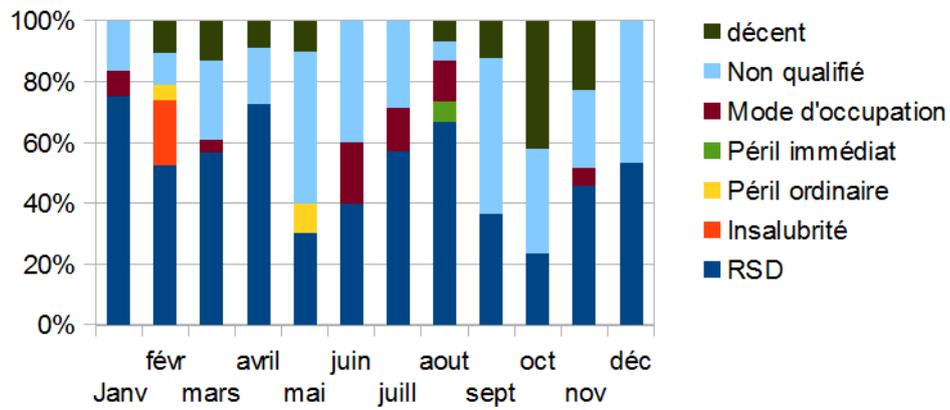
En 2016, à titre d'exemple, l'ADIL a informé les EPCI et les communes sur la possibilité de mettre en place un régime d'autorisation ou de déclaration de mise en location sur leur territoire.

La mission de l'ADIL s'adapte ainsi aux évolutions législatives et règlementaires.

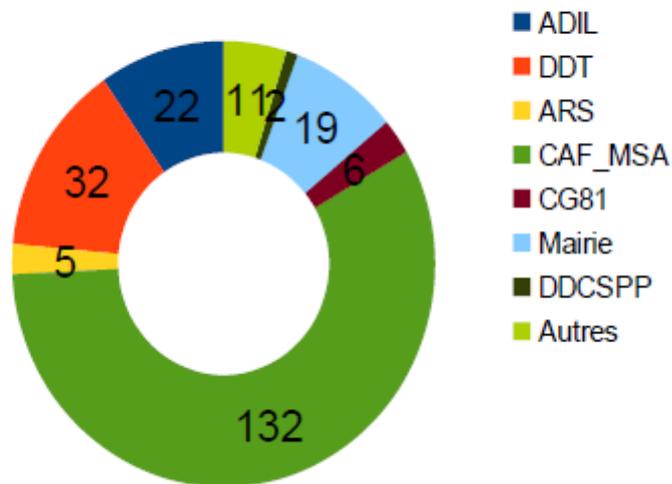
Si on fait un parallèle entre les consultations de l'ADIL, à concurrence de 228 ménages, et le nombre de signalement au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (231 nouvelles situations), l'ADIL est présente sur nombre de dossiers, soit par le biais de signalement (10%), soit au titre de l'information des ménages.



## Répartition mensuelle par type de désordres 2016



## Origine des signalements - Année 2016



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 - 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](http://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 et crédit d'impôt transition énergétique 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 des 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 des PIG (départemental et RENOVAM) ;

⇒ Une rubrique du site [adiltarn.org](http://adiltarn.org) avec toutes les fiches pratiques mise à jour, en fonction des programmes et opérations en cours.

## Bilan chiffré du PRIS depuis sa création (septembre 2013 - décembre 2016)

	<i>NOMBRE</i>	<i>DONT</i> 📞	<i>DONT VISITES</i>
Consultation amélioration de l'habitat	4 248	1 014	3 110
dont { travaux amélioration énergétique	3 733	777	2844
{ autres travaux	512	238	262
Fiscalité : CIDD / CITE	592	370	185

### Eligibilité aux aides de l'ANAH

	<i>NOMBRE</i>	<i>DONT</i> 📞	<i>DONT VISITES</i>
Oui	1 991	364	1 595
Non	1 374	303	1 045
Indéterminé	367	109	204
<b>Total</b>	<b>3 732</b>	<b>776</b>	<b>2 844</b>

### Type du consultant

Propriétaire occupant	3 700
Propriétaire bailleur	372
Locataire	103
<b>Total</b>	<b>4 175</b>

La multiplicité des aides, leurs conditions parfois complexes amènent les particuliers à solliciter un entretien avec un conseiller de l'ADIL, afin de mieux maîtriser les dispositifs existants. Ainsi l'opérateur tout en étant sollicité à nouveau sur ces questions, peut s'appuyer sur la consultations de l'ADIL.

### Part de l'amélioration dans les consultations

<i>%</i>	<i>NBRE</i>
14.5	4 249

### Réorientation

	<i>%</i>	<i>NBRE</i>
Aucune	24	1 015
Opérateur	48.5	2 056
EIE	9.5	419
ANAH	0.9	37
Autre	17.1	727

### Origine de la consultation

	<i>NBRE</i>
Campagne communication	1 677
Site internet	221
ANAH	172
Opérateurs	101
Collectivités locales	278
EIE	70
Autres professionnels	773
Autre	952

### Dans le Tarn



### Thème "Amélioration de l'habitat"

	<i>2013</i>		<i>2014</i>		<i>2015</i>		<i>2016</i>	
			Janvier	122	Janvier	92	Janvier	83
			Février	159	Février	103	Février	108
			Mars	218	Mars	110	Mars	92
			Avril	142	Avril	128	Avril	91
			Mai	123	Mai	63	Mai	68
			Juin	114	Juin	78	Juin	73
			Juillet	85	Juillet	39	Juillet	58
			Août	90	Août	49	Août	53
Septembre	99	Septembre	109	Septembre	78	Septembre	86	
Octobre	288	Octobre	164	Octobre	98	Octobre	139	
Novembre	191	Novembre	89	Novembre	77	Novembre	94	
Décembre	144	Décembre	88	Décembre	63	Décembre	53	
<b>Total</b>	<b>722</b>	<b>Total</b>	<b>1 493</b>	<b>Total</b>	<b>978</b>	<b>Total</b>	<b>851</b>	



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, en cas de difficultés financières,
- 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 » s'inscrit, pour l'ADIL, 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.

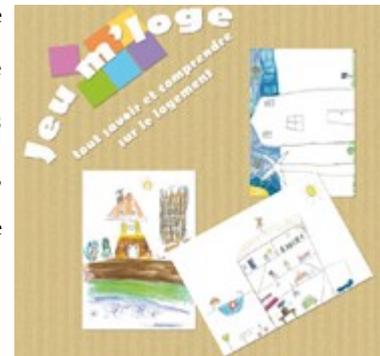
En 2016, ce sont 109 personnes, abonnées ENGIE, qui ont pu bénéficier de cet accompagnement :

- 92 au titre de la « détection » d'une orientation vers des travaux d'amélioration,
- 12 personnes pour une sensibilisation à la maîtrise des charges,
- 5 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 de susciter des discussions sur la lutte contre la précarité énergétique. Ainsi 189 personnes ont été informées sur la problématique de l'énergie dans le logement, lors de ces ateliers collectifs et lors de conférences sur l'amélioration de l'habitat..

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, et futurs locataires d'un programme de logement social.

L'ADIL a vendu 39 jeux en 2016.



### 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 doit intervenir à la fin du mois suivant. Mon propriétaire ne peut pas intervenir plus tard le 30 du mois en cours. A-t-il le droit ?

- Non, l'usage laisse 15 jours
- **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

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

### Joker / tribunal

v12-1

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

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

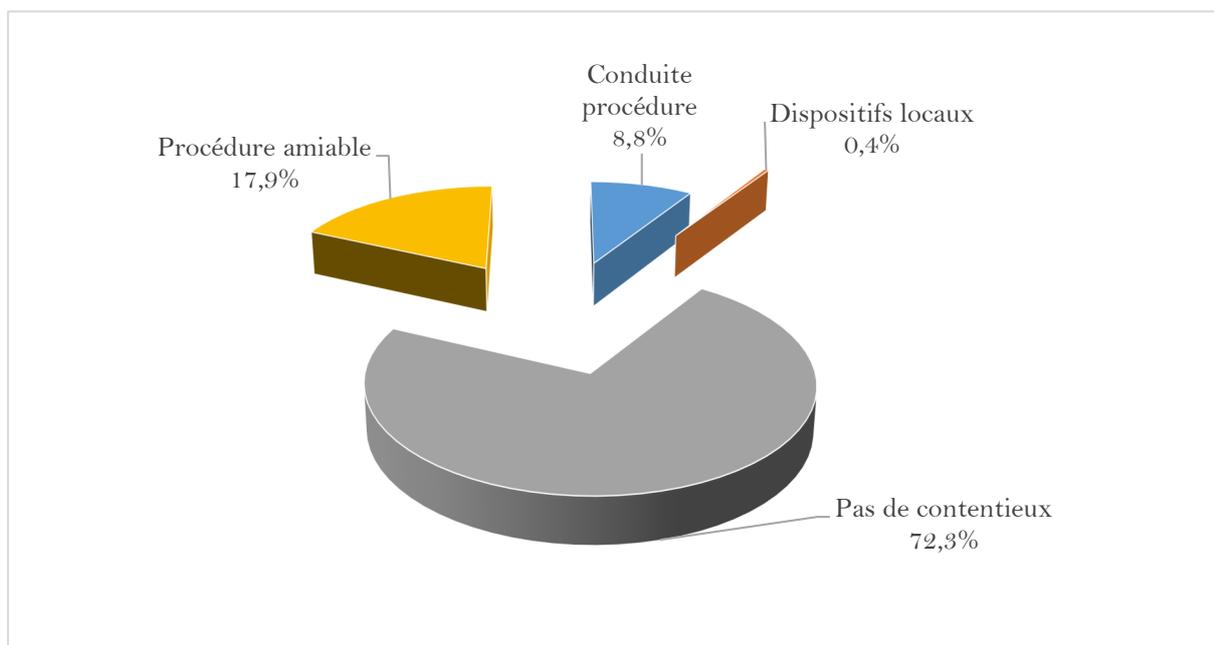
### Préavis

v12-1

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

## L'ADIL : d'abord un besoin d'information, en dehors de tout contentieux



Près des 3/4 des consultations se situe hors contentieux, et la procédure amiable est la solution privilégiée dans 18% des situations. Le recours à l'ADIL se situe ainsi hors procédure, et si 9% des questions posées le sont dans le cadre d'un contentieux judiciaire, l'ADIL n'a pour rôle alors que d'expliquer le déroulement de la procédure.

Ainsi, au-delà de l'apport d'une information neutre et fiable qui permet d'éclairer les ménages pour leur permettre de prendre leur décision en connaissance de cause, le conseil de l'ADIL joue un rôle important en terme de prévention des difficultés. Une étude réalisée par le réseau auprès des particuliers contactés quelques semaines après leur passage en ADIL indique qu'ils sont 50% à considérer que la consultation leur a permis d'éviter tout conflit ou litige.

L'ADIL un guiche d'information qui réoriente les particuliers si nécessaire : dans 67% des consultations, le ménage n'est pas orienté vers un autre acteur ou dispositif, mais dans 1/3 des entretiens, un accompagnement pourra être mis en place, et le particulier est alors orienté vers le dispositif ou la structure qui pourra « prendre le relai ». C'est bien entendu le cas dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, mais également vers les dispositifs locaux (PDLHI, CAF, CCAPEX), ou les professionnels de droit (conciliation, notaire, avocat, huissier...).



## L'ADIL et l'accession à la propriété

Faire connaître l'ADIL du Tarn sur les volets de l'accession à la propriété reste une volonté forte tant de l'ADIL que du réseau, et si 506 ménages ont sollicité les juristes de l'ADIL du Tarn sur ce thème, en 2016. En effet, le conseil en amont participe à la sécurisation des projets de l'accession à la propriété, et permet aux ménages de prendre une décision en toute connaissance des contrats et des financements existants. Les réponses qui peuvent être trouvées concernent tant le volet juridique (contrat de construction, contrat de maîtrise d'œuvre, contrat de vente, soit 42% des consultations en accession...) que le volet financier (55%). Sur l'année 2016, 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 les ADIL ;
- des ateliers collectifs, en partenariat avec la CAF, ont été mis en place pour « Les clés d'une accession réussie » (21 personnes à Saint Sulpice en 2016).

### Données issues des plans de financement et diagnostics financiers réalisés à l'ADIL en 2016

DIAGNOSTIC	PLAN
33	16

	DIAG + PLAN	DIAGNOSTIC	PLAN	PTZ
<b>CONSTRUCTION NEUVE</b>	<i>154 544 €</i>	<i>155 864 €</i>	<i>152 785 €</i>	<i>26 398 €</i>
<b>ACHAT/ AMÉLIORATION D'UN LOGEMENT ANCIEN AVEC OU SANS TRAVAUX</b>	<i>132 879 €</i>	<i>122 972 €</i>	<i>156 656 €</i>	
<b>TRAVAUX</b>		<i>88 355 €</i>		

Montant moyen du projet :            *138 160 €*                    *129 897 €*                    *155 204 €*



	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>MONTANT MOYEN DU PROJET</b>	133 400 €	147 010 €	119 173 €	117 949 €	145 108 €	138 160 €
<b>REVENU MENSUEL MOYEN</b>	1 900 €	2 739 €	2 425 €	2 526 €	2 283 €	2 158 €
<b>REMBOURSEMENT MENSUEL</b>	580 €	712 €	588 €	611 €	635 €	665 €
<b>APPORT PERSONNEL MOYEN</b>	30 200 €	20 974 €	21 817 €	19 716 €	21 000 €	23 506 €
<b>% PROJET SANS APPORT PERSONNEL</b>	32.3%	35%	19 %		26.9%	42.9%
<b>DURÉE DU PRÊT PRINCIPAL</b>	257 mois	250 mois	248 mois	253 mois	264 mois	234 mois

## Quelques indicateurs dans le Tarn

### Catégorie de ménage :

Personne seule	38.8%
Famille monoparentale	18.4%
Couple sans enfant	14.3%
Couple avec 1 enfant	10.2%
Couple avec 2 enfants ou plus	18.4%

### Nombre d'enfants : 1 enfant en moyenne

Pas d'enfant	53.1%
1 enfant	14.3%
2 enfants	18.4%
3 enfants	8.2%

### Age du chef de ménage :

39 ans en moyenne

### Statut :

Locataire	87.8%
Propriétaire occupant	4.1%
Occupant à titre gratuit	8.2%

### Montant du loyer moyen : 537 €

### Revenus :

	<i>Moyenne</i>	<i>Maximum</i>
Madame	1 214 €	2 600 €
Monsieur	838 €	2 550 €
Ménage	2 158 €	5 215 €

### Primo accédant : 93.9 %

## Le projet

<b>Type de projet :</b>		<b>Zone du projet</b>	
Acquisition/amélioration d'un logement ancien avec ou sans travaux	69.4%	Zone B1	2%
Neuf	28.6%	Zone B2	36.7%
Travaux	2%	Zone C	61.2%
<b>Coût moyen de l'opération :</b>		<b>Surface habitable :</b>	
138 160 €		<i>Minimum</i>	<i>Moyenne</i>
		70 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
			<i>Maximum</i>
			250 m <sup>2</sup>



## Le prêt principal

**CREDIT**

<b>Prêt principal :</b>	
PAS	8.2%
Bancaire	89.8%

### Taux du prêt principal :

<i>Minimum</i>	<i>Moyenne</i>	<i>Maximum</i>
1.25%	2.16%	3.20%

**Durée moyenne du prêt principal : 234 mois**

**Mensualité moyenne : 665 €**

**Montant moyen prêt principal : 92 359 €**

### Montant moyen de l'apport personnel :

Épargne	:	23 348 €
Fonds propres	:	23 506 €



**Durée moyenne du PTZ : 244 mois**

## Regard sur l'accèsion dans le département, par le biais du Prêt à taux zéro (source SGFGAS)

Le Prêt à taux zéro ne concerne que le segment de la primo-accession à la propriété, il est cependant un reflet intéressant du marché immobilier dans le département, au titre des résidences principales.

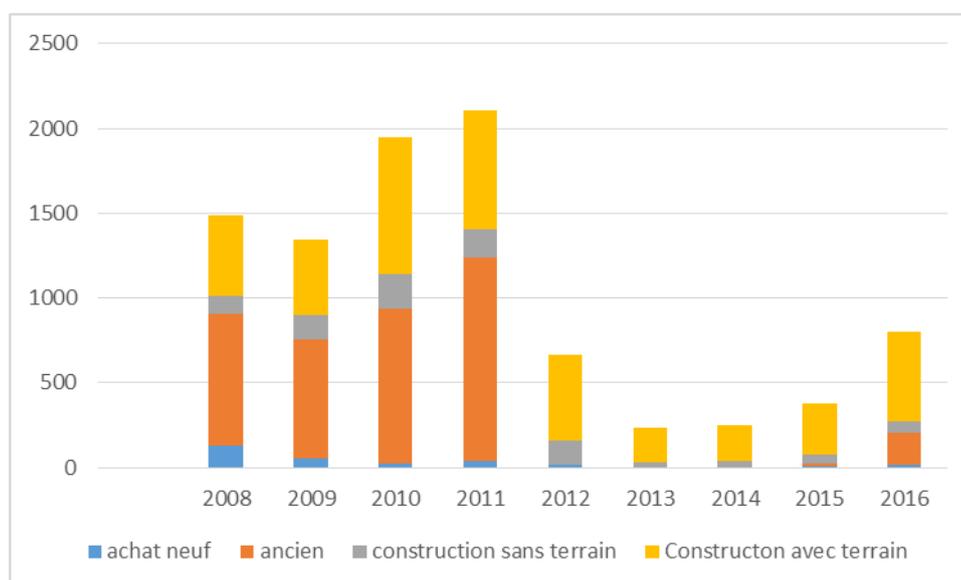
Une des difficultés de ce prêt aidé est de s'abstraire des évolutions règlementaires encadrant ce prêt au fil du temps. Depuis 2008, ce prêt a été distribué dans le neuf et/ou l'ancien, avec ou sans travaux. Il est donc loin d'être le miroir de l'accèsion globale sur une période.

- ⇒ en 2008, le PTZ finance indifféremment l'acquisition d'un logement ancien, avec ou sans travaux, et le logement neuf ;
- ⇒ en 2009 et 2010, le PTZ est « doublé » pour l'accèsion dans le neuf ;
- ⇒ en 2011, on parle alors de PTZ+ universel, la condition de plafond de ressources pour les ménages étant supprimée ;
- ⇒ de 2012 à 2014, recentrage du PTZ sur l'accèsion neuve uniquement, et sous condition de ressources ;
- ⇒ en 2015, réouverture du prêt aidé à « l'ancien rural avec travaux », ce dispositif ayant concerné 60 communes dans le département ;
- ⇒ en 2016, élargissement du PTZ au neuf, et à l'ancien avec travaux, sur tout le département.

Ces évolutions législatives expliquent les variations chaotiques de ce prêt depuis une décennie.

NOMBRE D'OPERATIONS EN PTZ								
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 486	1 342	2 019	2 230	665	242	256	393	820

### Répartition par nature du projet



Malgré l'aléa règlementaire, le nombre d'opérations marque bien une « pause » importante pour l'accession à la propriété, le segment de la construction neuve ayant connu une chute brutale du nombre d'opérations, passant de plus de 1 000 en 2010 à 250 en 2013 et 2014. Les années 2015 et 2016 semblent indiquer une reprise de la construction neuve individuelle, puisque le PTZ a financé en 2016 près de 700 logements neufs.

## Le prix de la construction neuve de 2008 à 2016 (achat terrain + maison)

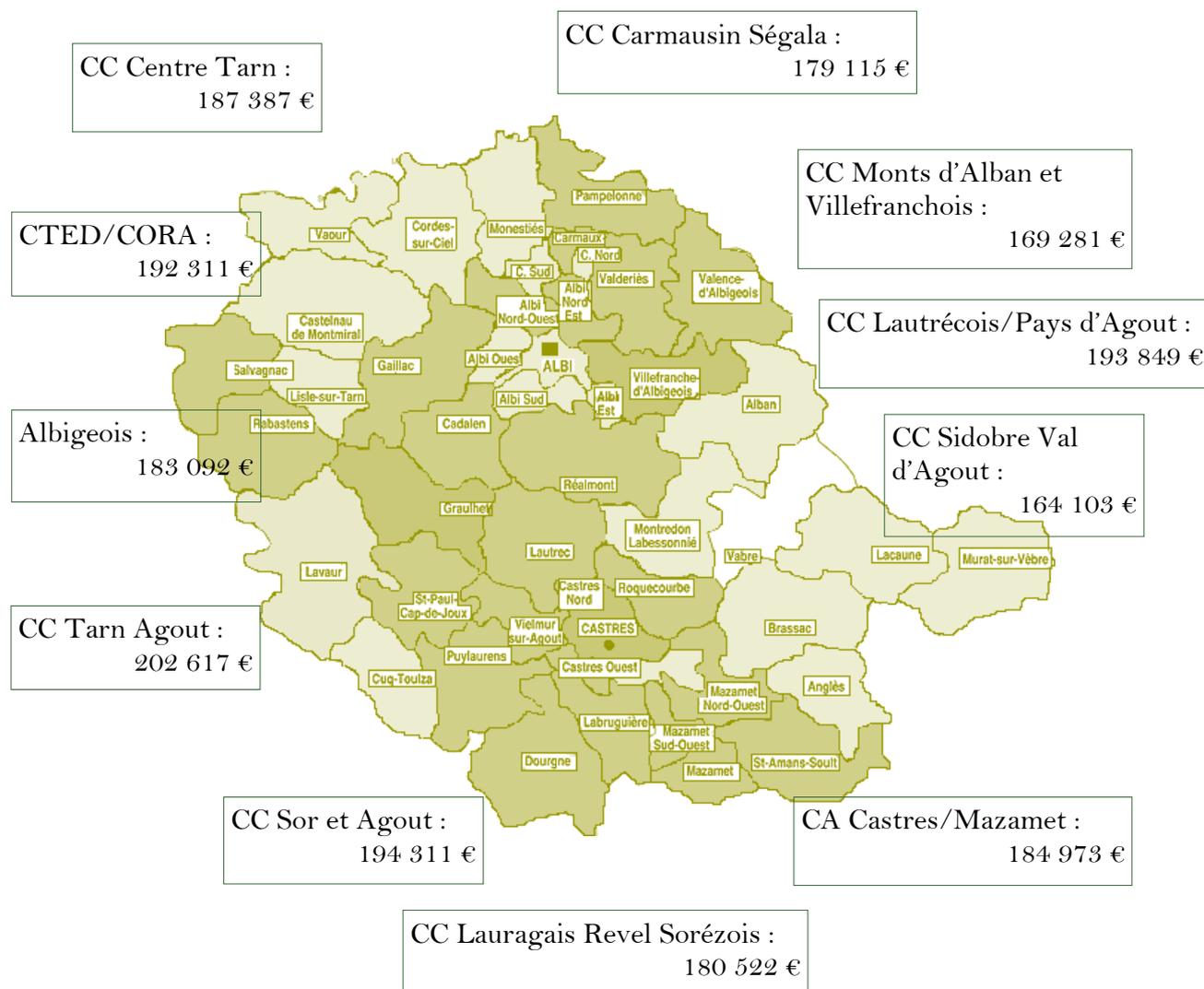


Sur cette période, le prix de la construction neuve a progressé de 26.1% pour les constructions avec terrain, et de 27.6% pour les constructions lorsque le ménage possède déjà le terrain. Pour mémoire, la progression des prix de la construction neuve depuis 2004 dans le Tarn est respectivement de 40.4% pour une construction sans terrain et de 51.8% pour une construction avec acquisition du terrain. Il semblerait que le prix du foncier sur ces 13 dernières années ait eu un impact important sur le prix de l'accession dans le neuf.

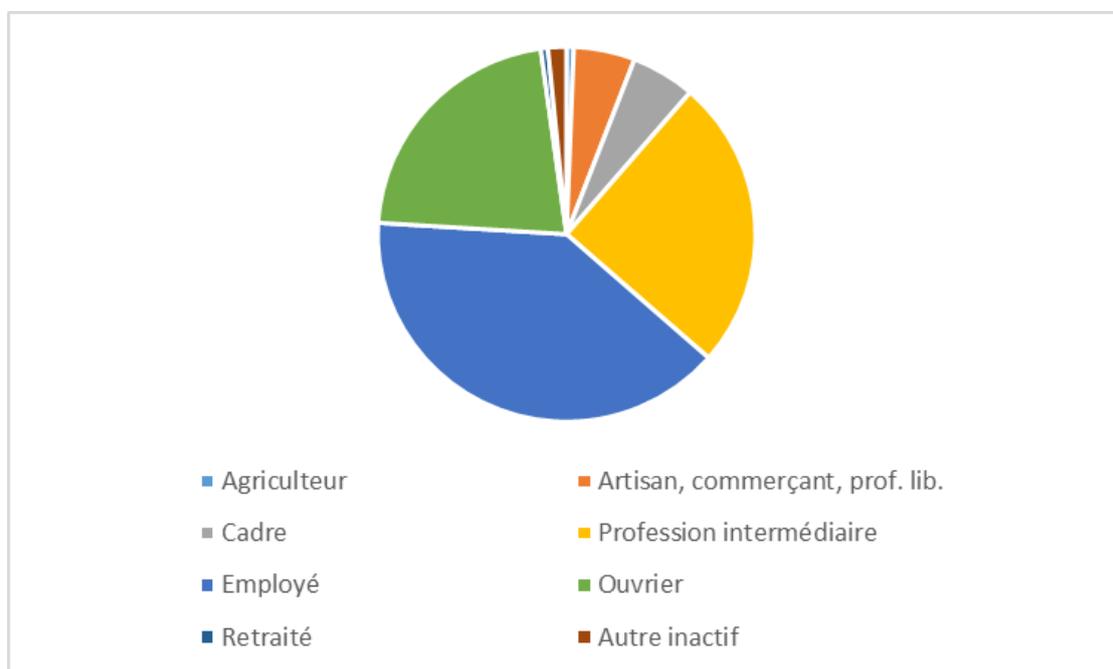
## Une disparité départementale forte

Le mode d'accession à la propriété prépondérant reste l'achat du terrain et la construction, qui représente, en 2016, 65% de tous les types de primo-accession (23.5% concernait l'achat d'un logement ancien avec travaux). Mais le prix de l'accession varie fortement d'un territoire à l'autre. L'accession la moins onéreuse est sur la Communauté de Communes Sidobre Val d'Agout - Vals Plateaux des Monts de Lacaune, pour un montant moyen de 164 103 €, alors que la Communauté de Communes de Tarn Agout est celle qui présente l'accession dans le neuf la plus chère (202 617 €).

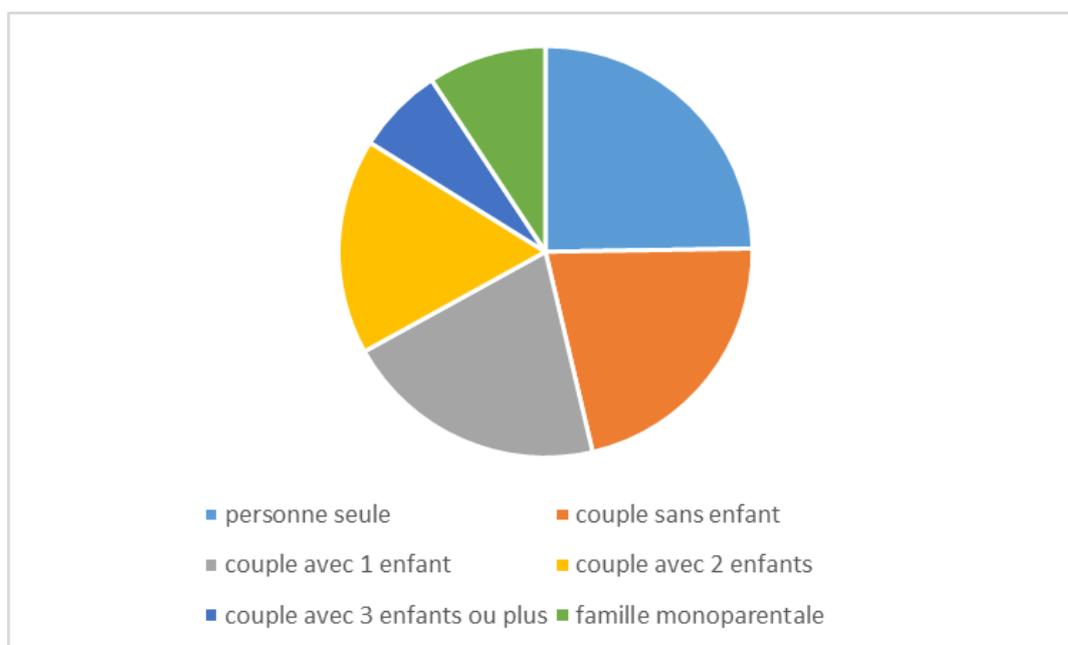
## Achat terrain + construction - 2016



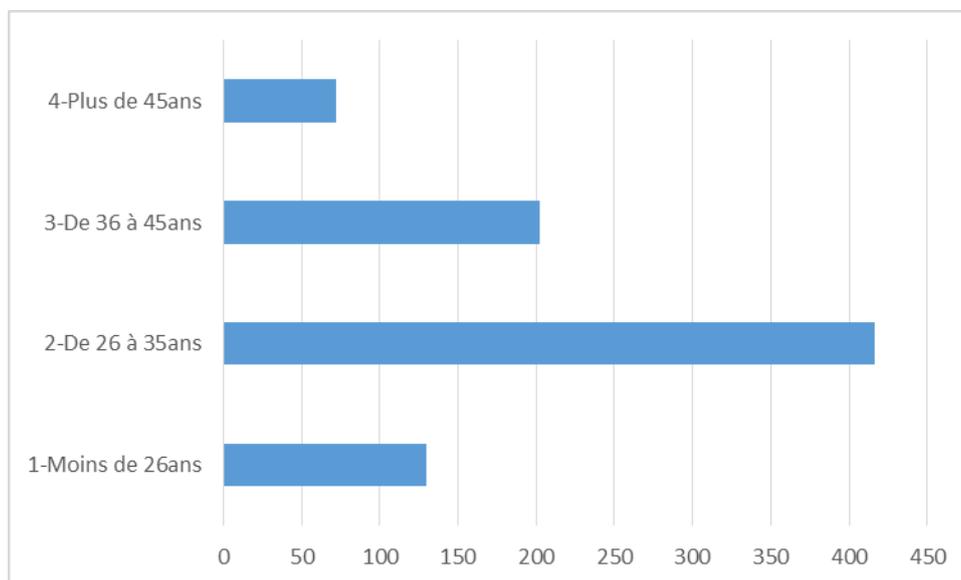
## Une accession des employés et des professions intermédiaires, en couple avec 1 ou 2 enfants



## L'accession reste familiale, même si 25% des opérations sont réalisées par des personnes seules



Sans surprise, 50.7% des primo-accédants ont entre 26 et 35 ans, il convient toutefois de relever que les accédants « jeunes », moins de 26 ans, représentent près de 16% des bénéficiaires du PTZ.



# Les résolutions

L'assemblée générale de l'ADIL du Tarn, réunie le 21 juin 2017, 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 15 juin 2016.

## **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 2016.

## **RÉSOLUTION N° 3 :**

Suite à la présentation de l'activité pour 2016, 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
  - TARN HABITAT
  - FNAIM
  
- Collège II : Mouvements de consommateurs et groupement d'usagers
  - UDAF
  
- Collège III : pouvoirs publics et organisations d'intérêt général
  - Ville de Carmaux



## Principaux textes réglementaires de 2016

### **Loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Loi du 9/12/16)**

La loi « Sapin 2 » comporte plusieurs dispositions en lien avec le logement concernant :

- le crédit immobilier : ouverture d'un compte de dépôt et domiciliation des revenus associés à un crédit immobilier, déliaison de l'assurance emprunteur et du crédit immobilier,
- la publicité sur les dispositifs d'investissement locatif permettant de comprendre tous les risques y afférents,
- le surendettement des particuliers : possibilité pour la commission de surendettement d'imposer des mesures sans phase de négociation préalable si le débiteur n'est pas propriétaire d'un bien immobilier,
- extension de la procédure de déclassement anticipé aux biens des collectivités locales,
- transformation du livret de développement durable en livret de développement durable et solidaire ...

### **Régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location (Décret du 19/12/16)**

La loi ALUR a permis aux EPCI compétents en matière d'habitat, ou à défaut aux communes volontaires, de définir des secteurs géographiques, et des catégories de logements, pour lesquels la mise en location est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du bail. Le décret en précise les modalités d'application.

#### **Autorisation préalable de mise en location**

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut la commune peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur son territoire. Ces zones, délimitées en fonction de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne, doivent être en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Programme Local de l'Habitat (PLH). Pour chaque zone, la délibération peut préciser les catégories et caractéristiques des logements soumis à autorisation préalable et mentionne la date d'entrée en vigueur du dispositif.

Les Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA) sont informées de la délibération.

Ce régime concerne les locations, vides ou meublées, à usage de résidence principale soumises à la loi du 6/7/89.

La demande d'autorisation préalable est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté. Elle est établie par le bailleur ou son mandataire. Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

La mise en location dans ces zones est subordonnée à la délivrance d'une autorisation reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.

L'autorisation préalable peut être expresse ou tacite et doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location. Elle est jointe au bail à chaque mise en location ou relocation. Elle ne peut être délivrée lorsque l'immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail.

Le fait de mettre en location un logement sans avoir déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de la demande est passible d'une amende (15 000 € maximum).

#### **Déclaration de mise en location**

Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration (simple formalité déclarative). Le régime de déclaration permet à la collectivité d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation. L'EPCI compétent en matière d'habitat ou la commune, peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Pour chaque zone, la délibération précise les catégories et caractéristiques des logements soumis à déclaration et mentionne la date d'entrée en vigueur du dispositif.

Ce régime concerne les locations vides et meublées soumises à la loi du 6/7/89. Seul le logement mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location est visé.

Les bailleurs qui mettent en location un logement situé dans ces zones le déclarent, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du bail, à l'EPCI ou au maire.

Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant les formalités pour le bailleur (formulaire-type, diagnostics).

Le dépôt de la demande donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information

par le propriétaire au locataire.

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail. Le bénéfice du paiement en tiers-payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location. Le fait de mettre en location un logement sans remplir ces obligations est passible d'une amende, au plus égale à 5 000 €.

### **La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) (Loi du 28/12/15)**

Cette loi s'inscrit dans le processus de transition démographique et répond aux besoins entraînés par le vieillissement de la population, confrontée ou non à une perte d'autonomie. Elle a pour objectif de permettre « à l'ensemble des acteurs concernés de se projeter dans l'avenir en anticipant la perte d'autonomie, en la prenant mieux en charge lorsqu'elle survient, et en adaptant la société au vieillissement ».

Parmi les mesures consacrées au logement, on distingue celles concernant l'habitat collectif dédié aux personnes âgées (résidences services, établissements sociaux et médico-sociaux) de celles qui contribuent à l'évolution des droits des personnes âgées et à une meilleure prise en compte de leurs besoins.

#### **Résidences-services en location (Loi ASV du 28/12/15 - Décret du 14/12/16)**

Les résidences-services dite de 2<sup>ème</sup> génération sont des immeubles collectifs offrant à leurs résidents un logement privatif, l'accès à un ou plusieurs espaces collectifs et différentes prestations (restauration, gardiennage, ou nettoyage). Dans ces résidences où la majorité des résidents est locataire, « on distingue clairement 3 acteurs : le propriétaire du logement - le résident locataire et l'exploitant de la résidence ».

La loi a procédé à la réorganisation du cadre légal des résidences-services locatives : elles se définissent comme un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables limitativement définis. Ces dispositions concernent les baux conclus depuis le 30/12/2015. La liste des prestations non individualisables, fixée par le décret, est applicable depuis le 17/12/2016.

#### **Services proposés aux résidents**

La spécificité de la résidence-services est de proposer les mêmes prestations à tous ses résidents, leur montant se répartit comme toute charge locative entre ces derniers, ce sont :

- les « services spécifiques non individualisables », proposés à l'ensemble des résidents sans que ces derniers n'aient à en exprimer le souhait : accueil personnalisé et permanent des résidents, mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés ;
- d'autres services, appelés « services spécifiques individualisables » peuvent également être proposés. Chaque occupant souscrit auprès d'un prestataire un contrat pour la fourniture de ces services, facturés individuellement. Aucun texte ne définit les prestations individualisables, elles peuvent être des prestations de repas, de blanchisserie, d'activités culturelles...

#### **Conseil des résidents**

Lorsque la résidence-services appartient à un bailleur unique assurant également la gestion locative et la fourniture de services non individualisables, un conseil des résidents est mis en place obligatoirement : instance consultative, il est composé de personnes demeurant à titre principal dans la résidence. Sa mission consiste à relayer auprès du gérant les demandes et propositions des résidents. Il se réunit au moins 1 fois/an, à l'initiative du gérant de la résidence ou des résidents.

#### **Résidences-services en copropriété (Décret du 26/10/16)**

Les copropriétés avec services, appelées également « résidences-services de 1<sup>ère</sup> génération » sont des résidences offrant un cadre de vie adapté notamment aux personnes âgées, leur proposant le maintien à domicile et la possibilité de bénéficier d'un appui au quotidien par la fourniture de services (blanchisserie, repas, ménage, ...). La loi ASV et le décret du 26/10/16 ont fait évoluer le régime des résidences-services en copropriété pour renforcer la protection des occupants.

Ces textes visent à prévenir les difficultés de fonctionnement, comme les conflits d'intérêt entre les prestataires de services et le syndic, le niveau de charges élevé ou l'opacité dans la facturation des services et la répartition des dépenses. Plusieurs mesures législatives et réglementaires ont été prises :

- distinction entre les services dont peuvent bénéficier les copropriétaires (services spécifiques non individualisables) et ceux choisis individuellement (services spécifiques individualisables) pour clarifier la facturation ;
- encadrement de la mise à la disposition des prestataires de parties communes pour la fourniture de ces services et mise en place d'une convention ;
- présence obligatoire d'un conseil syndical et interdiction de confier la fourniture de services à un prestataire ayant un lien avec le syndic ou l'un de ses proches ;
- création d'un conseil des résidents, consulté pour avis sur les besoins relatifs aux services.

À l'exception des dispositions sur le conseil de résident et la possibilité de modifier par décret la liste des prestations non individualisables, entrées en vigueur depuis le 1/11/2016, les autres mesures s'appliquent aux résidences-services dont le règlement de copropriété est publié après le 28/6/2016. Celles dont le règlement de copropriété est paru avant restent soumises à l'ancienne réglementation jusqu'à leur mise en conformité.

### **Logements pour personnes âgées (Loi ASV du 28/12/15 - Décret du 27/5/16)**

La loi ASV consacre l'appellation « *résidences autonomie* » pour désigner les formules d'habitat collectif dédiées aux personnes âgées. Ce décret modifie la partie réglementaire du Code de l'action sociale et des familles pour définir la liste des prestations délivrées par ces résidences et les dépenses prises en charge par le forfait autonomie. Il précise les règles relatives aux publics accueillis dans les résidences autonomie ainsi que dans les EHPAD, notamment au regard de leur degré d'autonomie, ainsi que les délais de préavis s'imposant à la personne accueillie ou au gestionnaire pour toute résiliation du contrat de séjour dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées.

Les résidences autonomie proposent à leurs résidents des prestations minimales, individuelles ou collectives, concourant à la prévention de la perte d'autonomie :

- prestations d'administration générale (état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie),
- élaboration et suivi du contrat de séjour, de ses annexes et avenants,
- mise à disposition d'un logement privatif adapté pour recevoir la télévision et le téléphone,
- mise à disposition et entretien de locaux collectifs,
- accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur,
- accès à un service de restauration, de blanchisserie, de moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement, à un dispositif de sécurité apportant au résident 24/24 h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler,
- prestations d'animation de la vie sociale dans l'enceinte ou à l'extérieur de l'établissement.

Ces prestations peuvent être mutualisées et externalisées, mais également proposées à des non-résidents. Cette disposition est applicable depuis le 1/7/2016.

### **Travaux d'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie par le locataire (Décret du 29/9/16)**

La loi ASV adapte les règles relatives au régime d'autorisation des travaux de transformation du logement, lorsque le locataire est en situation de handicap ou de perte d'autonomie. La loi introduit un régime d'autorisation tacite du bailleur lorsque les travaux de transformation réalisés par le locataire, à ses frais permettent l'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap.

Travaux visés :

- création, suppression, modification de cloisons ou de portes intérieures ;
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau ;
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- installation ou adaptation de systèmes de commande ;
- installation d'élévateurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture.

Le locataire adresse au bailleur par LRAR une demande qui décrit les transformations envisagées, les conditions de leur réalisation, l'entreprise les exécutant. A défaut de réponse dans les 4 mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite et ne pourra pas, à la fin du bail, demander la remise en état des lieux. Ce décret est entré en vigueur le 1/10/2016.

### **Loi de modernisation de la justice du XXI<sup>ème</sup> siècle (Loi du 18/11/16)**

Cette loi renforce le rôle du service public de la justice en rendant la justice plus accessible. Elle crée la possibilité d'introduire de nouvelles actions : en reconnaissance de droits, de groupe en matière de discrimination, de questions environnementales ou de protection des données personnelles.

Un service d'accueil unique du justiciable (SAUJ) est institué pour permettre à tout citoyen d'obtenir des informations sur les procédures et instances judiciaires.

Les modes alternatifs de règlement des différends sont mis en avant (conciliation, médiation). Le règlement amiable des litiges est facilité par la mise en place systématique d'une conciliation gratuite pour les litiges inférieurs à 4 000 €.

La suppression des juridictions et des juges de proximité est prévue au 1/7/2017.

La procédure est facilitée pour le divorce par consentement mutuel où seuls interviennent le ou les avocats

des époux et un notaire.

L'enregistrement du PACS n'a plus lieu au tribunal d'instance mais en mairie.

Pour accélérer le traitement des dossiers de surendettement et alléger la charge des tribunaux, la suppression de l'homologation judiciaire des décisions de la commission de surendettement est prévue en 2018.

Ces mesures sont entrées en vigueur depuis le 20/11/2016.

### **Lutte contre l'habitat indigne : modulation et progressivité de l'astreinte administrative (Instruction interministérielle du 26/10/16 : BO MEEM-MLHD n° 2016 du 25/11/16)**

La loi ALUR crée une astreinte administrative à l'encontre des propriétaires de logements indignes ou exploitants d'hôtels meublés indécents. 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, 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 au propriétaire pour qu'il les exécute dans un nouveau délai avant la réalisation d'office des travaux. Dans le même temps, sans attendre l'expiration de ce nouveau délai, l'autorité compétente peut prononcer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Cette astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et s'applique jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

Les procédures d'urgence sont exclues du périmètre de l'astreinte.

La loi a fixé le plafond de l'astreinte à 1 000 €/jour de retard et par arrêté. Elle prévoit que l'astreinte doit être appliquée progressivement dans le temps et modulée, en tenant compte de l'ampleur des travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

### **Eco-prêt à taux zéro pour la rénovation énergétique des copropriétés (Décret du 11/8/16)**

L'Éco-prêt copropriété permet de financer certains travaux de rénovation énergétique entrepris sur les parties et équipements communs d'une copropriété, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

La réalisation d'1 seule action de travaux permet d'être éligible à l'Éco-prêt copropriété. Le montant du prêt est alors de 10 000 € maximum/logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé en tant que résidence principale. Ce montant peut aller jusqu'à 30 000 €/logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser 3 actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale. Un seul éco-prêt peut être consenti par bâtiment de la copropriété.

Le décret définit les modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE).

### **Crédit immobilier : renforcement de la protection des emprunteurs (Ordonnance du 25/3/16 ; décrets des 13/5/16 et 29/6/16)**

Le régime du crédit immobilier a fait l'objet d'évolutions liées à la transposition de la directive européenne 2014/17/UE du 4/2/14 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers résidentiels. Les modifications concernent :

- le champ d'application du crédit immobilier ;
- les règles en matière de publicité ;
- l'assiette et le mode de calcul du TAEG<sup>1</sup> ;
- le formalisme de l'offre de prêt ;
- les obligations d'information en cas de prêt à taux révisable, de remboursement anticipé et de prêts en devises étrangères à l'Union Européenne ;
- le régime des sanctions.

De nouvelles obligations sont inscrites dans le code de la consommation, concernant :

- la mise à disposition pour les consommateurs d'informations générales sur les prêts ;
- l'information précontractuelle personnalisée de l'emprunteur (fiche d'information standardisée européenne) ;
- l'encadrement de la décision du prêteur : évaluation de solvabilité, évaluation (facultative) du bien, devoir de mise en garde, devoir d'explications.

Un nouveau service de conseil est mis en place, distinct de l'octroi de crédit ou de l'intermédiation.

Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1/7/2016.

### **Bonus de constructibilité pour les bâtiments durables (Décret du 28/6/16 - arrêté LHAL1623033A du 12/10/16)**

La loi du 13/7/05, dite loi « POPE », a institué un bonus de constructibilité pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

La loi TEPCV (Transition Énergétique Pour la Croissance Verte) prévoit les 3 cas où un dépassement des règles de constructibilité est possible. Ce décret définit, si le règlement du PLU le prévoit, les exigences auxquelles doivent répondre les constructions pour bénéficier de ce dépassement. Elles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique, ou environnementale ou être à énergie positive.

Le décret concerne les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les constructeurs, les promoteurs, les architectes, les bureaux d'études, les entreprises du bâtiment, de matériaux de construction et de systèmes techniques du bâtiment.

L'arrêté du 12/10/16 précise les conditions à remplir pour bénéficier du bonus de constructibilité selon les types de bâtiments, les critères énergétiques et environnementaux.

Il est entré en vigueur le 17/10/2016.

### **Aides personnelles au logement : prise en compte du patrimoine (Décret du 12/10/16)**

Pour prétendre au bénéfice d'une Aide Personnalisée au Logement (APL), Allocation de Logement Sociale (ALS) ou Allocation de Logement Familiale (ALF), le demandeur doit remplir plusieurs conditions, notamment de ressources. Les ressources prises en compte sont celles perçues par l'allocataire, son conjoint et les personnes vivant habituellement au foyer, l'avant dernière année précédant la période de paiement. Elles s'entendent du total des revenus nets catégoriels retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu. La loi de finances pour 2016 a introduit un critère patrimonial dans le calcul des ressources depuis le 1/10/2016.

Le décret en précise les modalités d'application. Le patrimoine est intégré dans l'évaluation des ressources pour le calcul du montant de l'aide, dès lors que sa valeur est supérieure à 30 000 €.

L'ensemble du patrimoine mobilier financier et immobilier est pris en compte pour déterminer si le seuil de 30 000 € est atteint, à l'exclusion de la résidence principale et des biens à usage professionnel.

Dès lors que le patrimoine dépasse 30.000 €, sont ajoutées à l'assiette de ressources retenue pour le calcul de l'aide personnelle au logement, des ressources estimées à raison de :

- 50 % de leur valeur locative s'il s'agit d'immeubles bâtis,
- 80 % s'il s'agit de terrains non bâtis,
- 3 % du montant des capitaux.

Les éléments de patrimoine générant des revenus déjà pris en compte pour l'établissement de l'impôt sur le revenu sont exclus du calcul.

### **APL : traitement des impayés (Décret du 6/6/16 - Arrêté du 5/8/16)**

Les aides au logement, l'APL, l'ALS et l'ALF, sont attribuées sous plusieurs conditions dont le paiement par l'allocataire de son loyer ou échéance de prêt.

La loi ALUR a posé le principe du maintien du versement de l'aide au logement lorsque l'allocataire de bonne foi est en situation d'impayé. Le décret du 6/6/16 redéfinit la notion d'impayé et met en place une nouvelle procédure d'apurement des impayés avec des délais raccourcis et une meilleure collaboration entre les différents acteurs. L'objectif est de prévenir la constitution d'une dette importante que le locataire ne pourrait plus rembourser. Le texte précise les modalités de recours relatives à l'octroi d'une remise de dette ou la contestation d'une décision relative à l'aide personnalisée au logement.

Ces nouvelles dispositions sont applicables depuis le 1/9/2016.

### **Dégressivité des aides au logement (Décret du 5/7/16 et arrêté du 5/7/16)**

Afin de favoriser une meilleure corrélation entre la composition du ménage, les ressources, la taille du logement, et le loyer, la loi de finances pour 2016 prévoit une diminution progressive de l'aide au logement à partir d'un certain plafond de loyer, voire sa suppression au-delà d'un second plafond déterminé.

Ces dispositions s'appliquent aux allocataires occupant un logement en location, qu'ils soient locataires, colataires, sous-locataires, locataires de chambres. Ne sont pas concernés :

- les personnes en situation de handicap,
- les accédants à la propriété,
- les étudiants logés en résidence universitaire,
- les personnes résidant en foyer, foyer de personnes âgées ou invalides, maisons de retraite, centres de long séjour, foyers de jeunes travailleurs et résidences sociales.

Le montant de l'aide au logement, calculé selon les paramètres habituels, peut faire l'objet d'une diminution si le loyer principal est supérieur à un premier niveau de loyer multiple du « loyer plafond », en fonction de la composition du ménage et de la zone géographique. La diminution de l'aide est proportionnelle au dépassement du seuil de dégressivité ainsi calculé. De même, l'application d'un second coefficient multiplicateur peut entraîner suppression de l'aide.

Ces dispositions s'appliquent aux prestations dues à compter du 1/7/2016

### **Loi pour une République numérique (Loi du 7/10/16)**

Cette loi comporte 3 titres :

- la circulation des données et du savoir,
- la protection des droits dans la société numérique,
- l'accès au numérique pour tous.

A l'exception des mesures dont l'application nécessite la publication de textes (procédure de télé-déclaration des locations de courtes durées, dématérialisation dans le domaine de l'immobilier, recommandé électronique) ou dont l'entrée en vigueur est différée (accès aux données foncières à partir du 1/4/2017), les dispositions sont entrées en vigueur depuis le 9/10/2016.

### **Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (Décret du 11/8/16)**

Ce fonds a été créé par la loi TEPCV pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants. Il permet aux organismes bancaires de bénéficier d'une garantie lors de l'octroi de prêts aux propriétaires de logements existants qui financent des travaux de rénovation énergétique. Il apporte sa contre-garantie aux entreprises d'assurance ou aux sociétés de caution garantissant le remboursement de prêts collectifs octroyés pour le financement des travaux de rénovation énergétique. Les conditions d'éligibilité sont définies par le décret du 11/8/2016.

Le fonds peut se porter garant des prêts destinés au financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique accordés à titre individuel aux personnes aux ressources inférieures à certains plafonds ou aux syndicats de copropriétaires.

**Prêts aux particuliers** : le fonds peut garantir l'Éco-prêt Habiter Mieux, destiné aux propriétaires disposant de ressources modestes et bénéficiaires du programme "Habiter Mieux" de l'Anah pour financer à 0% le reste à charge de leurs travaux. Le fonds peut également garantir l'Éco-prêt à taux zéro octroyé aux propriétaires occupants et bailleurs réalisant des travaux.

**Prêts aux copropriétés** : le fonds peut contre-garantir les cautionnements solidaires des prêts collectifs consentis aux syndicats de copropriétaires dès lors que ces prêts financent des travaux permettant de diminuer la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 14/8/2016.

### **Accession sociale à la propriété et location : organismes de foncier solidaire, bail réel solidaire (Ordonnance du 20/7/16 - Décret du 12/9/16)**

Les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, pour réaliser des logements et équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le Préfet de région.

L'OFS doit constituer un parc pérenne d'accession à la propriété ou à la location à destination des ménages modestes, sous plafond de ressources et de loyer. L'ordonnance du 20/7/2016 a créé un nouveau type de bail de longue durée, « *bail réel solidaire* », qui a pour objet de faciliter l'accession sociale à la propriété et contribuer au développement de l'offre de location pour les ménages modestes. Il s'agit d'un outil complémentaire au bail réel immobilier, destiné quant à lui au logement intermédiaire. Le dispositif créé repose sur :

- une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « *rechargeable* » en cas de mutation ;
- l'acquisition et la conservation du foncier, par l'OFS, dans une logique anti-spéculative ;
- un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au bail réel solidaire ;
- l'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable.

### **Développement de l'offre de logements intermédiaires en location et accession : bail réel immobilier (Décret du 27/6/16)**

L'ordonnance du 20/2/14 a défini le cadre d'intervention des organismes de logement sociaux qui peuvent créer et gérer des logements intermédiaires en location ou en accession.

Le « *bail réel immobilier* » permet une dissociation du foncier demeurant la propriété du bailleur, et du bâti devenant la propriété temporaire du preneur. Ceci permet de diminuer le coût des logements proposés à la location (sous conditions de ressources et de loyers) ou à l'accession temporaire à la propriété (sous conditions de ressources et de prix) pendant toute la durée du bail. Les constructions et améliorations apportées pendant la durée du bail deviennent la propriété du bailleur à l'expiration de celui-ci. Le décret du 27/6/16 précise :

- les modalités de contrôle de l'affectation des logements ;
- les sanctions liées au non-respect de cette affectation ;
- la méthode de calcul de la valeur des droits réels afférents aux logements, objets du bail, appliqué à chaque cession de ces droits.

### **Fonds national des aides à la pierre (FNAP) (Loi de finances pour 2016 - Décret du 1/7/16)**

Ce fonds, créé par la loi de finances pour 2016, est chargé de contribuer au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage. Il pourra financer, à titre accessoire, d'autres opérations conduites par des personnes morales pouvant bénéficier de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

Il pourra également financer des actions d'ingénierie dans le but de promouvoir :

- l'accès au logement des personnes et familles défavorisées,
- le développement et la gestion du SNE,
- les procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes de logements sociaux.

Il pourra financer des actions d'accompagnement visant à moderniser le logement social.

### **Dérogations aux règles du PLU pour certains travaux d'isolation thermique (Décret du 15/6/16)**

Ce décret facilite la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire, il définit les dérogations aux règles d'urbanisme lors de la réalisation de certains travaux, en matière d'autorisation du droit des sols.

L'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions.

Sa décision doit être motivée et peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. L'objectif est de lever les freins pouvant être contenus dans certaines règles d'urbanisme lors de la réalisation de travaux, pour améliorer la performance énergétique des logements.

Le décret concerne les collectivités territoriales et les professionnels de la construction. Il permet cette dérogation pour la mise en œuvre de 3 types de travaux :

- isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Les constructions doivent être achevées depuis plus de 2 ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et de surélévation.

Les dépassements, par rapport aux règles édictées par le PLU, peuvent aller jusqu'à 30 cm, selon le type de travaux réalisé :

- **les façades** : la mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le PLU. L'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à celle autorisée par le PLU.
- **les toitures** : la mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le PLU.

Par ailleurs, la mise en œuvre cumulée de ces dérogations ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 cm des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le PLU.

Ce décret est entré en vigueur le 18/6/2016.

### **PAS : alignement des taux d'intérêt plafonds sur ceux du Prêt Conventionné (Avis SGFGAS n° 66 du 1/6/16)**

Les Prêts Conventionnés (PC) et les PAS (Prêt d'Accession Sociale) sont des prêts dont les conditions d'octroi, notamment financières, sont réglementées. Ils ouvrent droit à l'APL. Pour mémoire, le PAS, dont l'éligibilité est soumise à une condition de ressources, bénéficie de la garantie de l'État, à travers le Fonds de Garantie à l'Accession Sociale à la propriété (FGAS). La réglementation prévoit que le taux d'intérêt de ces prêts ne doit pas excéder un taux plafond résultant de l'addition d'un taux de référence et d'une marge, variable en fonction des caractéristiques du prêt.

Les établissements prêteurs proposent souvent des prêts à des taux d'intérêt inférieurs aux taux plafonds. Le taux de référence est égal à la moyenne des TME (taux moyens des emprunts d'État) des 3 derniers mois. Il est calculé chaque mois par la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) et donne lieu à une publication chaque fois que la somme des écarts

mensuels calculés depuis la dernière publication est supérieure à 0.25 %. Dorénavant, les taux plafonds du PAS sont identiques à ceux du PC ordinaire. Au 1/7/2016, les taux plafonds sont les suivants :

**Prêts à taux fixes (annuités constantes, progressives ou indexées)**

Prêts < 12 ans	2,85 %
Prêts > 12 ans et < 15 ans	3,05 %
Prêts > 15 ans et < 20 ans	3,20 %
Prêts > 20 ans	3,30 %
<b>Prêts à taux variables ou révisables (quelle que soit la durée du prêt)</b>	<b>3,85 %</b>

**Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs (Décret du 30/5/16 - Arrêté du 30/5/16)**

Les immeubles collectifs pourvus d'un chauffage commun doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement. Les modalités d'application du dispositif définies par le décret du 23/4/12, concernant les délais de pose des appareils de mesure, les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'obligation d'individualisation, ainsi que le calcul des frais de chauffage, ont été modifiées. La mise en service des appareils d'individualisation des frais de chauffage doit intervenir progressivement entre le 31/3/2017 et le 31/12/2019 selon le niveau de consommation de l'immeuble.

**Le chèque énergie (Décret du 6/5/16 - Arrêté du 7/6/16)**

Le chèque énergie est un titre spécial de paiement permettant aux ménages dont les ressources sont plafonnées, d'acquitter tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement. Les dépenses doivent correspondre à celles éligibles au Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE). Le chèque énergie est émis et attribué à ses bénéficiaires par l'Agence de Services et de Paiement (ASP) et est accompagné d'une notice d'information et de conseils en matière d'efficacité et de bonne gestion énergétique du logement et des appareils électriques. Les fournisseurs et distributeurs d'énergie, les gestionnaires des logements-foyers conventionnés et les professionnels ayant facturé les dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou de maîtrise de la consommation des logements sont tenus d'accepter ce mode de règlement. Le chèque énergie ne peut servir au paiement des factures de chauffage collectif.

**Procédure simplifiée de recouvrement des créances inférieures à 4 000 € (Décret du 9/3/16 - Arrêtés du 3/6/16)**

Pour obtenir le paiement d'une somme d'argent, un créancier peut, après avoir adressé une mise en demeure à son débiteur, engager une procédure de recouvrement. Muni d'un titre exécutoire, le créancier peut obtenir le recouvrement forcé de la créance avec un huissier. Depuis le 1/6/2016, la procédure simplifiée de recouvrement peut être mise en œuvre pour obtenir le paiement d'une dette inférieure à 4 000 €. Elle permet à un huissier de délivrer un titre exécutoire et d'aboutir au règlement d'un litige sans autre formalité. Pour recourir à cette procédure, le créancier et le débiteur doivent s'être mis d'accord sur le montant et les modalités du paiement de la dette. Un modèle de courrier et 2 formulaires sont mis à la disposition du créancier et du débiteur.

Avant de recourir à cette procédure, le créancier doit s'assurer que la dette a une origine contractuelle ou qu'elle résulte d'une obligation de caractère statutaire, c'est-à-dire que son montant peut être déterminé en vertu d'un contrat ou de statuts (montant ≤ 4 000 €).

Le créancier doit désigner un huissier pour mettre en œuvre la procédure. Un même huissier ne peut être missionné pour établir le titre exécutoire à l'issue de cette procédure et assurer l'exécution forcée du recouvrement de la créance. La procédure peut être mise en œuvre par voie dématérialisée (arrêté du 3/6/16).

Une fois désigné, l'huissier invite par courrier le débiteur à participer à la procédure simplifiée par LRAR, ce dernier étant libre d'accepter ou de refuser.

Le courrier doit être explicite sur les conséquences pour le débiteur d'accepter ou de refuser de participer à la procédure de recouvrement, comme les démarches à accomplir pour manifester son accord ou son refus. L'absence de réponse dans le délai d'1 mois constitue un refus implicite et le créancier pourra saisir le juge

afin d'obtenir une décision de justice. À compter de l'envoi de la lettre d'invitation, aucun paiement ne peut être reçu tant que l'huissier n'a pas constaté l'issue de la procédure.

Le débiteur a 1 mois, à compter de l'envoi de la lettre, pour accepter la procédure, soit par émargement, soit par envoi postal ou électronique d'un formulaire d'acceptation. Le refus peut également se manifester explicitement, par tout moyen. L'huissier constate l'accord ou le refus du débiteur.

Si le débiteur accepte de participer à la procédure simplifiée de recouvrement, l'huissier de justice lui propose un accord sur le montant et les modalités du paiement. La conclusion de cet accord constitue un titre exécutoire.

#### **Aides de l'Anah aux travaux : avance et acompte (Délibération Anah n° 2016-04)**

Lorsqu'une personne bénéficie d'une subvention de l'ANAH, le versement des fonds intervient une fois les travaux achevés. Il est toutefois possible, sous conditions, de solliciter le versement d'une avance ou d'un acompte de subvention avant l'achèvement des travaux et ainsi préfinancer son projet.

##### **Si les travaux n'ont pas commencé, possibilité d'une avance :**

Lorsque les travaux n'ont pas démarré et que le demandeur n'a versé aucune somme à l'entreprise, il peut demander le versement d'une avance de subvention. Elle lui permettra de financer la somme réclamée par l'entrepreneur au moment de la commande des travaux.

##### **Si les travaux ont commencé, possibilité d'un acompte :**

Lorsque les travaux ont démarré et que le demandeur a déjà versé un acompte à l'entreprise, il peut solliciter le versement d'un acompte de subvention à l'Anah.

Toute demande de paiement, qu'il s'agisse d'avance ou d'acompte, doit être effectuée par le bénéficiaire de l'aide auprès du délégué de l'Anah.

Il ne pourra pas bénéficier des 2 dispositifs pour une même subvention.

#### **Charte pour la prévention de l'expulsion (Décret du 31/3/16)**

Les chartes pour la prévention des expulsions voient leur rôle réaffirmé par la loi ALUR afin de favoriser la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée pour réduire le nombre des expulsions. Élaborée dans chaque département, la charte est approuvée par le comité responsable du PDALHPD et fait l'objet d'une évaluation annuelle devant ce comité et la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX).

La charte détermine les engagements des différents partenaires, les objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis, la définition des indicateurs permettant son évaluation, sa durée et les modalités de son suivi, de son évaluation et de sa révision. Elle contient également la liste des maires souhaitant être invités aux réunions de la CCAPEX et de ses sous-commissions lorsque le dossier d'un de leurs administrés y est examiné.

Les engagements des différents partenaires ont pour objet la mise en œuvre des mesures et actions destinées à prévenir les expulsions à chaque étape de la procédure ainsi que les moyens alloués correspondants. Les mesures et les actions portent sur :

- l'information des particuliers, des bailleurs et des agences immobilières sur les droits et devoirs des propriétaires et locataires, le déroulement de la procédure, les démarches et dispositifs pouvant être sollicités pour la prévention des expulsions ;
- les aides et secours mobilisables selon la situation du ménage pouvant intervenir sur le cautionnement, l'apurement des dettes antérieures, la prise en charge des frais de procédures et la garantie des associations faisant de la sous-location ;
- le relogement dans le parc social dans le cadre des contingents des réservataires ou d'attribution hors contingent ;
- les dispositifs de conciliation ;
- l'accompagnement social, médico-social, juridique auquel les parties peuvent recourir ;
- la définition du contenu du diagnostic social et financier et la répartition de sa réalisation telle que prévue par le PDALHPD ;
- la formation des intervenants sociaux en matière de politiques sociales du logement ;
- la coordination des acteurs, notamment adaptée aux situations d'urgence ;
- l'information de la CCAPEX et de ses sous-commissions sur le suivi de leurs avis et recommandations.

Les objectifs poursuivis sont exprimés en terme de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure rapporté au nombre de ménages locataires.

La durée de validité de la charte ne peut excéder 6 ans.

Le Préfet et le président du Conseil Départemental élaborent conjointement la charte en y associant les organismes ou personnes susceptibles de participer à la prévention de l'expulsion et présentent chaque année une évaluation de la charte, au regard des objectifs qu'elle fixe, aux instances du comité responsable

du PDALHPD et à la CCAPEX.

### **Modalité d'établissement de l'état des lieux et prise en compte de la vétusté (Décret du 30/3/16)**

Dans le cadre d'une location d'un logement (vide ou meublé) à titre de résidence principale, un état des lieux doit être établi lors de la remise et de la restitution des clés. Il est établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joint au bail. En cas de refus d'une partie de dresser l'état des lieux, l'autre partie peut faire appel à un huissier pour le réaliser. Ce décret fixe les modalités d'établissement des états des lieux. Il précise également les modalités de prise en compte de la vétusté, afin de déterminer les éventuels frais de remise en état du logement incombant au locataire à sa sortie. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1/6/2016.

À l'entrée et à la sortie du logement, l'état des lieux doit porter sur l'ensemble des locaux et équipements à usage privatif mentionnés au bail et dont le locataire a la jouissance exclusive. Ce document décrit le logement et constate son état de conservation. Il porte sur les meubles ou équipements mentionnés au contrat.

La forme du document doit permettre la comparaison de l'état du logement constaté à l'entrée et à la sortie des lieux. À cet effet, les états des lieux peuvent être réalisés sous la forme d'un document unique ou de documents distincts ayant une présentation similaire. L'état des lieux peut être établi sur support papier ou sous forme électronique. Il est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de la signature.

L'état des lieux doit comporter certaines mentions : état des lieux (entrée ou sortie), date d'établissement, localisation du logement, nom ou dénomination des parties, domicile du bailleur, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie...

A la sortie du logement, l'état des lieux doit préciser l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire et la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée.

Par ailleurs, le décret définit la vétusté comme « *l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement* ». Sous certaines conditions, les parties au bail peuvent se référer soit à une grille de vétusté dès la signature du bail choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un accord collectif de location dans le cadre de la commission nationale de concertation ou d'un accord collectif local.

Dans tous les cas, la grille doit définir au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

### **Tarification des actes d'huissiers et procédure d'expulsion (Décret et arrêté du 26/2/16)**

Ce décret, commun à plusieurs professions, fixe les nouvelles règles de tarification des huissiers et un arrêté précise les tarifs réglementés pour une période transitoire de 2 ans entre le 1/3/2016 et le 28/2/2018. Ce mode de tarification, basé sur un principe d'orientation des tarifs vers les coûts assortis d'une rémunération raisonnable du professionnel, conserve la structure générale de l'ancien. Cependant, le taux de base qui servait précédemment aux calculs est remplacé par un montant en euros. Les tarifs seront révisables tous les 2 ans en fonction de critères définis par décret.

Cette tarification est entrée en vigueur le 1/5/2016.

### **Réforme tarifaire de certaines professions juridiques réglementées (Décret et arrêtés du 26/2/16)**

La loi du 6/8/15 réforme les dispositions liées à la fixation des tarifs pour 7 professions juridiques réglementées.

Le décret du 26/2/16 met en place les nouvelles dispositions relatives à la fixation des tarifs pour les professions réglementées du droit et fixe les règles de fonctionnement et de gouvernance du fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice. Il définit les modalités de transmission des informations statistiques nécessaires à la régulation tarifaire. Deux arrêtés fixent, pour une période transitoire de 2 ans (entre le 1/3/2016 et le 28/2/2018), les tarifs réglementés des notaires et des huissiers.

La réforme est effective depuis le 1/5/2016.

### **RGE : éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétique (Arrêté du 30/12/15 - Décret du 1/3/16)**

Inscrite dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH), la mise en place de l'éco-conditionnalité des aides publiques consiste à conditionner les aides aux ménages qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique de logements anciens, en ayant recours à des entreprises disposant d'un signe de qualité « *Reconnu Garant de l'Environnement* » (RGE). Les aides publiques concernées sont : l'Eco-

prêt à taux zéro et le CITE.

L'entreprise titulaire du label « *RGE* » (délivré par un organisme de qualification ou de certification spécialisé) satisfait à des exigences de moyens et de compétences pour la réalisation de certains travaux d'économies d'énergies des logements. Seul dispositif reconnu par l'Etat, le signe de qualité « *RGE* » permet de s'assurer que l'entreprise dispose des critères de qualification nécessaires pour que les travaux soient éligibles aux aides publiques.

### **Rénovation énergétique des bâtiments : le tiers-financement (Arrêté du 28/2/16)**

Pour faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique et atteindre les objectifs nationaux de réduction d'émissions de gaz à effet de serre, la loi ALUR et la loi TEPCV ont mis en place un outil dédié au financement de ces travaux : le tiers-financement. C'est un mécanisme par lequel le propriétaire d'un ou plusieurs immeubles confie la réalisation et le financement d'un projet de rénovation énergétique à un tiers. Pour exercer cette activité, le tiers doit respecter plusieurs conditions comme posséder un capital minimum de 2 millions € et avoir obtenu l'autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR). Lorsque l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment est garantie contractuellement, un Contrat de Performance Energétique (CPE) doit être signé.

### **Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) (Loi de finances pour 2016)**

Un FARU a été créé en 2006 pour 5 ans. Ce fonds, destiné à apporter un financement aux communes prenant en charge, soit l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux. Les CCAS et les EPCI peuvent dorénavant bénéficier d'aides financières au titre du FARU, si leur dossier est retenu. La loi de finances pour 2016 prolonge l'activité de ce fonds jusqu'en 2020.

### **Le logement et la loi de modernisation de notre système de santé (Loi du 26/1/16)**

La loi vise à renforcer la prévention et à créer de nouveaux droits pour les patients. La convention AERAS (s'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) a introduit de nouvelles dispositions relatives à ce droit.

Aucune information médicale relative à une pathologie cancéreuse ne peut être sollicitée par un assureur dès lors que le protocole thérapeutique relatif à cette pathologie est achevé depuis plus de 15 ans. Pour les candidats à l'assurance qui ont eu un cancer diagnostiqué avant l'âge de 16 ans, ce délai est fixé à 5 ans. L'assureur n'a pas à prendre en compte des informations médicales fournies par l'assuré relatives à ces pathologies passées et aucune surprime ni exclusion de garantie ne peut être appliquée. La mesure est entrée en vigueur depuis le 2/9/2015.

La convention prévoit l'établissement d'une grille de référence pour des pathologies cancéreuses et d'autres types de pathologies, y compris chroniques, visant à accélérer l'intégration du progrès médical au sein de la tarification des assurances emprunteur et permettre de se rapprocher des conditions d'assurance standard. La grille doit entrer en vigueur avant le 1/1/2016.

La loi prévoit que « *la convention AERAS détermine les modalités et les délais au-delà desquels les personnes ayant souffert d'une pathologie cancéreuse ne peuvent, de ce fait, se voir appliquer une majoration de tarifs ou une exclusion de garanties pour leurs contrats d'assurance [...]. La convention prévoit également les délais au-delà desquelles aucune information médicale relative aux pathologies cancéreuses ne peut être recueillie par les organismes assureurs* ».

Le texte fixe à 10 ans après la date de fin du protocole thérapeutique le délai au-delà duquel le dispositif du « *droit à l'oubli* » s'applique pour tous les anciens malades d'un cancer. Le délai de 5 ans concernant les candidats à l'assurance et au crédit dont un cancer avait été diagnostiqué avant l'âge de 16 ans, concerne désormais les personnes dont le cancer a été diagnostiqué avant l'âge de 18 ans. Au-delà de ces délais, aucune information médicale relative aux pathologies cancéreuses ne peut être recueillie par les organismes assureurs, aucune majoration de tarifs ou exclusion de garanties ne peut être appliquée.

Pour rendre effective ces dispositions, la convention AERAS définit les modalités d'application des dispositions légales avant le 31/3/2016.

La convention prévoit, au plus tard dans les 18 mois à compter de la promulgation de la loi, l'extension du dispositif du « *droit à l'oubli* » aux pathologies autres que cancéreuses, notamment les pathologies chroniques.

Les personnes atteintes ou ayant été atteintes d'une pathologie pour laquelle l'existence d'un risque aggravé de santé a été établie ne pourront se voir appliquer conjointement une majoration de tarifs et une exclusion de garantie, avant le 31/3/2016.

### **Modèle d'attestation d'assurance décennale et dommages-ouvrage (Arrêté du 5/1/16)**

Les professionnels soumis aux obligations d'assurance décennale et dommages-ouvrage, impliqués dans la construction d'un ouvrage neuf ou existant, doivent justifier qu'ils y ont satisfait. En cas de transfert de propriété d'un bien moins de 10 ans après réception de la construction, cette attestation doit être annexée à l'acte de vente. La loi du 6/8/2015 précise que ces justifications prennent la forme d'attestations jointes aux devis et factures des professionnels. L'arrêté fixe ce modèle d'attestation d'assurance. Ils s'appliquent aux attestations émises après le 1/7/2016 et visent des opérations de construction dont la date d'ouverture de chantier est postérieure au 1/7/2016. La mention « *Attestation d'assurance* » et les termes « *Assurance de responsabilité décennale obligatoire* » doivent figurer en position centrale. Sont listées les informations qui doivent être mentionnées.

### **Vente HLM – généralisation de l'exigence de la performance énergétique (Décret du 28/12/15)**

Les organismes HLM peuvent vendre des logements individuels construits ou acquis depuis plus de 10 ans. La loi TEPCV a généralisé l'exigence selon laquelle ces logements doivent répondre à des normes de performance énergétique. Auparavant, cette exigence n'était applicable qu'aux logements situés dans des immeubles collectifs. Le décret fixe le seuil de performance énergétique au-dessous duquel la vente est interdite. La consommation d'énergie doit être  $\leq 330$  kilowattheures (kWh) d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an estimée selon les conditions du DPE, peuvent être vendus (= DPE dont la lettre est comprise entre A et E). Cette disposition s'applique aux ventes conclues à compter du 1/1/2016. En sont exclus les logements individuels pour lesquels un agrément a été délivré avant le 1/1/2016.

### **PTZ : offres de prêt émises à compter du 1/1/2016 (Loi du 29/12/15 de finances pour 2016 - Décret du 29/12/15)**

La loi de finances a procédé à des modifications du Prêt à Taux Zéro (PTZ), et notamment :

- relève l'ensemble des plafonds de ressources ;
- porte la quotité de prêt à 40 % pour toutes les opérations sur tout le territoire ;
- améliore les conditions de remboursement en introduisant ou en allongeant la période de différé total et en ramenant de 5 à 3 les tranches de remboursement ;
- réduit à 6 ans à compter du premier déblocage de fonds l'obligation d'occupation du logement à titre de résidence principale.

### **Loi de finances pour 2016 et loi de finances rectificative pour 2015 du 29/12/15**

#### **TVA à taux réduit pour l'accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville**

Le Code général des impôts prévoit un taux réduit de TVA aux ventes et livraisons à soi-même d'immeubles, et aux travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction d'un logement, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources du Prêt Locatif Social (PLS) majorés de 11 %. Les opérations destinées à la résidence principale sont soumises à des conditions de prix (révisées au 1er janvier) et doivent être situées :

- soit, dans des quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU ou entièrement situées à une distance de moins de 300 m de la limite de ces quartiers ;
- soit, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, dans les 1 500 quartiers prioritaires qui font l'objet d'un contrat de ville ou entièrement situés à la même date, à une distance de moins de 300 m de la limite de ces quartiers.

2 dispositions de la loi de finances pour 2016 assouplissent la condition relative à la situation des immeubles :

- les immeubles situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine, bénéficient toujours du taux de TVA à 5,5% pendant les 2 années suivant la date de l'échéance de la convention ANRU ;
- les immeubles situés dans les 1 500 quartiers prioritaires, bénéficient du taux réduit pour les opérations pour lesquelles la demande de permis de construire a été déposée avant la date de signature du contrat de ville (au plus tard le 31/12/2015).

#### **CITE**

Le CITE a été prorogé jusqu'au 31/12/2016. L'éligibilité au CITE est strictement encadrée, afin de limiter les abus liés à la commercialisation d'équipements mixtes (équipements comprenant en plus de l'équipement éligible un équipement non éligible de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil). Depuis le 30/9/2015, sauf si un devis a été signé et un acompte versé avant cette date, le crédit d'impôt s'applique sur le coût total de l'acquisition de cet équipement mixte dans la limite d'une surface de capteurs solaires, et après application à cette surface d'un plafond de dépenses par m<sup>2</sup> de capteurs solaires.

Les dépenses relatives à l'acquisition de systèmes de fourniture d'électricité utilisant l'énergie éolienne sont exclues du dispositif, tandis que celles relatives à l'acquisition de chaudières à « *haute performance* »

énergétique » remplacent les chaudières à condensation.

Depuis le 1/1/2016, le bénéfice du CITE est subordonné à la réalisation par l'entreprise d'une visite préalable à la réalisation des travaux éco-conditionnés. Cette visite avant l'établissement du devis, a pour objet de valider l'adéquation au logement des équipements, matériaux ou appareils dont l'installation est envisagée.

### **Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) : prorogation, assouplissement et adaptation aux bénéficiaires des aides de l'Anah**

L'Éco-PTZ est un prêt, plafonné à 30 000 €, finançant principalement la réalisation, dans un délai de 2 ans, des travaux de rénovation énergétique des logements anciens. Il est prorogé jusqu'au 31/12/2018.

#### **Adaptation aux bénéficiaires des aides de l'Anah**

Pour les offres de prêt émises à compter du 1/1/2016, le bénéfice de l'Eco-PTZ est étendu aux ménages réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant ouvert droit à une aide accordée par l'Anah au titre de la lutte contre la précarité énergétique. Ces derniers sont éligibles de plein droit à l'Éco-PTZ, à titre complémentaire, si leur dossier a déjà été validé pour le bénéfice de certaines aides de l'Anah.

#### **Assouplissement pour les rénovations menées au moment de l'acquisition**

Pour faciliter le recours à l'Éco-PTZ, pour les offres émises à compter du 1/1/2016, il est désormais permis à un emprunteur qui demande un Éco-PTZ concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement à rénover, de fournir le descriptif et le devis détaillés des travaux envisagés au plus tard à la date de versement du prêt. Cette mesure permet d'intégrer le financement des travaux de rénovation énergétique dans le financement global du projet d'acquisition.

#### **Allongement du délai de transmission des justificatifs**

Le délai à compter duquel l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant que les travaux ont été réalisés conformément au descriptif est porté à 3 ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

#### **Création d'un Éco-PTZ complémentaire**

À compter du 1/7/2016 et jusqu'à la fin du dispositif (31/12/2018), les copropriétaires bailleurs ou occupants souhaitant financer leur quote-part de travaux entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété, et/ou pour financer les travaux réalisés dans leur lot privatif, peuvent bénéficier d'un Éco-PTZ complémentaire.

Il leur est permis de déroger à la règle « 1 seul Éco-PTZ/logement » lorsqu'ils ont déjà bénéficié d'un premier Éco-PTZ.

Ils peuvent en solliciter un second, à titre complémentaire, pour le même logement, dès lors que le plafond global de 30 000 € est respecté et que les travaux correspondent à au moins une des catégories du bouquet de travaux.

Le versement de cet Éco-PTZ complémentaire n'est toutefois possible que dans un délai de 3 ans à compter de l'émission de l'offre du premier Éco-PTZ.

#### **Locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels : suppression de la condition de mixité pour certaines opérations**

Pour pouvoir bénéficier du régime fiscal en faveur du logement intermédiaire, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comportant au minimum 25 % de surface de logements sociaux.

Cette condition, jusqu'alors obligatoire pour bénéficier de l'avantage fiscal est supprimée pour les opérations réalisées dans les communes comptant déjà plus de 50 % de logements locatifs sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU.

Ce régime fiscal est réservé aux seuls investisseurs institutionnels. Il est applicable dans les seules zones A et B1 (**Tarn non concerné**) et ouvre droit au bénéfice du taux de TVA intermédiaire à 10 % et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée maximum de 20 ans.