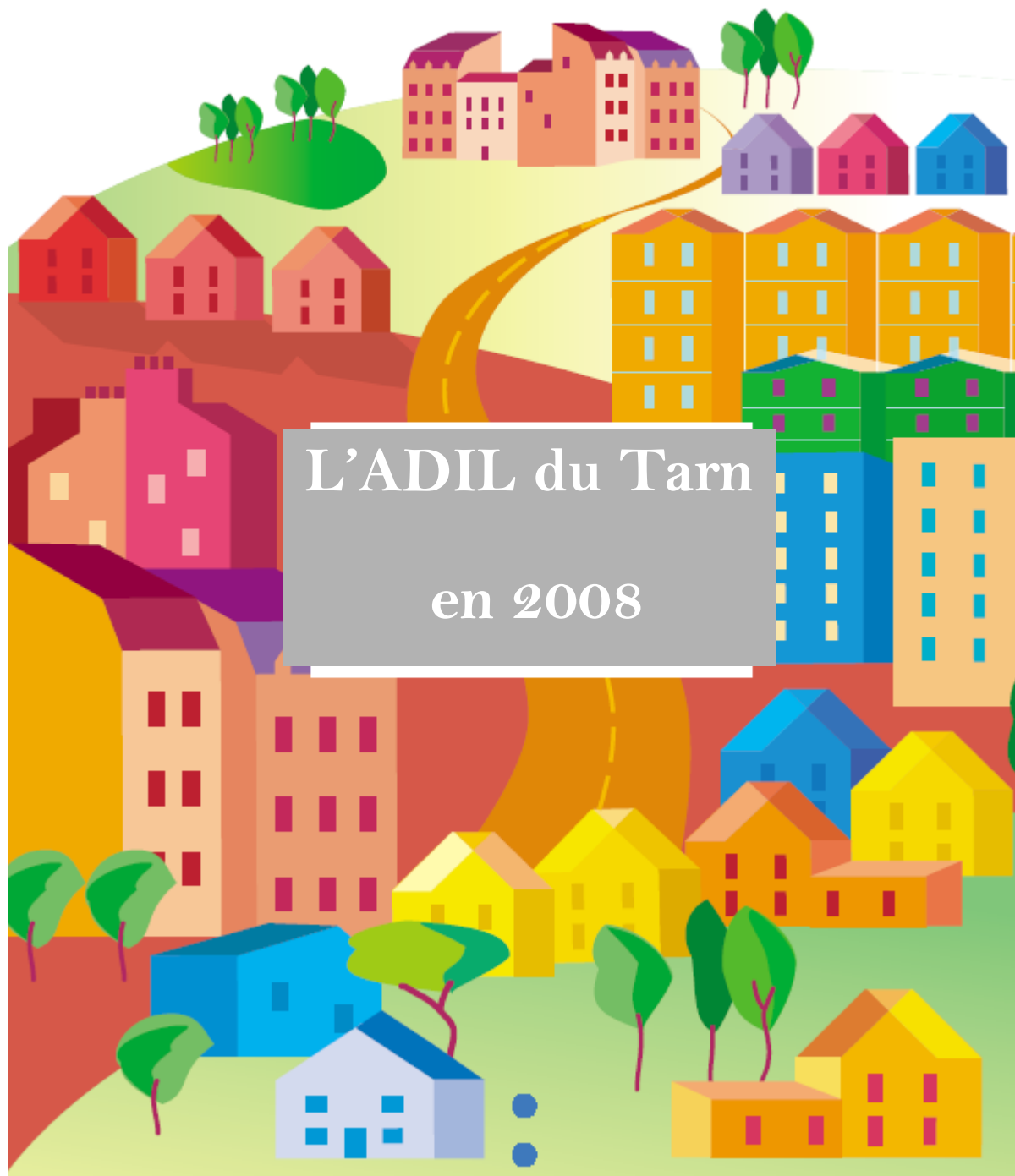


# INFORMATION SUR L'HABITAT

...FRAPPEZ À LA BONNE PORTE



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

☎. 05 63 48 73 80 - Fax. 05 63 48 73 81

email : [adil81@wanadoo.fr](mailto:adil81@wanadoo.fr)

site : [www.adil81.org](http://www.adil81.org)

# SOMMAIRE

|               |   |
|---------------|---|
| Rapport moral | 1 |
|---------------|---|

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| <b><i>RAPPORT D'ACTIVITÉ</i></b> | <b>3</b> |
|----------------------------------|----------|

|                                      |                                                        |   |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|---|
| <b><i>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE</i></b> | <b><i>PRÉSENTATION ET FONCTIONNEMENT DE L'ADIL</i></b> |   |
|                                      | I - Les ADIL en 2008                                   | 5 |
|                                      | II - Les formations                                    | 5 |
|                                      | III - Les outils au service des ADIL                   | 6 |

|                                      |                                                |    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|----|
| <b><i>2<sup>ÈME</sup> PARTIE</i></b> | <b><i>L'ADIL DU TARN</i></b>                   |    |
|                                      | I - Composition de l'ADIL                      | 9  |
|                                      | II - La présence de l'ADIL dans le département | 14 |
|                                      | III - La communication                         | 19 |

|                                      |                                    |    |
|--------------------------------------|------------------------------------|----|
| <b><i>3<sup>ÈME</sup> PARTIE</i></b> | <b><i>L'ACTIVITÉ DU CENTRE</i></b> |    |
|                                      | I - La fréquentation de l'ADIL 81  | 24 |
|                                      | II - Qui utilise l'ADIL ?          | 27 |
|                                      | III - Comment connaît-on l'ADIL ?  | 28 |
|                                      | IV - Les thèmes abordés            | 28 |

|                                      |                                     |    |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----|
| <b><i>4<sup>ÈME</sup> PARTIE</i></b> | <b><i>LES RAPPORTS LOCATIFS</i></b> |    |
|                                      | I - Données générales               | 35 |
|                                      | II - Prévention des expulsions      | 39 |

|                                      |                                          |    |
|--------------------------------------|------------------------------------------|----|
| <b><i>5<sup>ÈME</sup> PARTIE</i></b> | <b><i>L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ</i></b> |    |
|                                      | I - Note de conjoncture                  | 43 |
|                                      | II - Les études financières              | 47 |

# Rapport moral

# **ANNÉE 2008, UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR LE LOGEMENT ?**

Un article de presse début 2008 titrait : « Selon l'ADIL du Tarn, les plafonds ont été atteints », tant au niveau des prix des biens en vente que des loyers. Sans avoir présagé en aucune façon de l'avenir de l'immobilier dans notre département, cette année aura marqué le pas sur les évolutions des prix de ce secteur, sur les mises en chantier de logement, notamment pour les logements collectifs et dans une moindre mesure les maisons individuelles. Les loyers, quant à eux, se négocient à la baisse, et nombreux sont les bailleurs qui préfèrent garder leurs locataires sans augmenter les loyers.

Cependant, cette situation d'incertitude a généré un positionnement différent de l'ADIL, puisque le conseil en accession a globalement diminué, notamment à partir du mois de septembre. L'attentisme sur le marché de l'accession a drainé vers l'ADIL des particuliers contraints de revendre, connaissant quelques difficultés de remboursement.

Du fait du ralentissement du marché immobilier, les questions locatives ont été plus nombreuses, situation renforcée par une réforme du mode de calcul de révisions des loyers depuis février 2008. La progression du nombre de consultations démontre tant le caractère neutre et objectif de nos conseils et informations que le rôle de l'ADIL en tant qu'observateur. Dans le cadre de ses missions vis-à-vis du conseil à destination des plus démunis, l'ADIL du Tarn, au-delà des consultations classiques, a davantage orienté ses actions partenariales sur les problématiques de la prévention des expulsions locatives et la lutte contre l'habitat indigne.

Présente sur l'ensemble du département, l'ADIL, composée de cinq personnes au fait de l'actualité et dont la compétence est actualisée en permanence, a accordé 11 336 consultations en 2008 dans tous les domaines du logement.

Ainsi, l'ADIL du Tarn affirme une nouvelle fois, tant à l'attention du grand public que de ses partenaires, sa place de centre de référence sur l'ensemble des questions relatives à l'habitat.

**Jean ROGER**

*Président*

# Rapport d'activité

## **1<sup>ère</sup> partie :**

# **Présentation et fonctionnement de l'ADIL**



# I - LES ADIL EN 2008

L'ADIL, un maillon d'un réseau national et régional : ouverte en 1997, l'ADIL du Tarn participe d'un réseau de 75 agences dont trois créées en 2008 : Hautes Alpes, Moselle et Eure et Loir.

25 départements dépourvus d'ADIL : 24 en France Métropolitaine et 1 dans les DOM.

La fréquentation des ADIL, au niveau national, est en légère diminution, puisque 929 000 consultations ont eu lieu en 2008 soit 1% de moins que 2007.

## Evolution du nombre de consultations depuis 1999

| Année                   | 1999    | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    | 2005      | 2006    | 2007    | 2008    |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|
| Nombre de consultations | 822 000 | 824 000 | 882 000 | 909 000 | 940 000 | 992 000 | 1 000 498 | 997 000 | 940 000 | 929 000 |

Le profil des consultations au niveau national est proche de celui des années précédentes : le thème de la location prédomine largement dans les questions soumises aux conseillers : 64%. En revanche, le conseil en accession diminue depuis 2003, mais représente deux tiers des visites auprès des ADIL et 30 % du temps consacré en consultations.

# II - LES FORMATIONS

Des formations diverses ont été suivies par le personnel de l'ADIL, tant sur des questions d'actualité que sur l'approfondissement des connaissances de certains thèmes.

Journées de formations auxquelles l'ADIL 81 a participé en 2008 :

| DATES                | OBJET                                          | PARTICIPANTS                    | LIEU     |
|----------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|----------|
| 14, 15 et 16 janvier | Contrats relatifs à l'accession à la propriété | Sandrine SANDRAL                | PARIS    |
| 23 janvier           | Séminaire management                           | Hélène ROQUE                    | PARIS    |
| 6 mars               | Différents actes de procédure                  | Noham MANAR<br>Sandrine SANDRAL | TOULOUSE |
| 18 mars              | La procédure de lutte contre l'habitat indigne | Hélène ROQUE                    | PARIS    |
| 4 et 9 avril         | Gestion du temps                               | Hélène ROQUE                    | PARIS    |
| 13 et 14 novembre    | Urbanisme                                      | Sandrine SANDRAL                | PARIS    |

## III - LES OUTILS AU SERVICE DES ADIL

L'actualisation des connaissances par le personnel de l'ADIL se fait par plusieurs biais :

- Des dossiers, relatifs à tous les thèmes traités, sont remis à chaque conseiller. Ils sont actualisés au fur et à mesure des nouveautés législatives.
- Un service question-réponse est disponible, en ligne, pour chaque juriste. Ainsi, un soutien juridique permanent est offert à chaque ADIL pour affiner ses réponses. Les questions posées à ce service ont, en principe, d'abord fait l'objet d'une analyse en interne, avec au besoin l'appui des partenaires locaux.
- Des logiciels de calcul permettent, lors de conseil en financement ou en investissement locatif d'aborder toutes les données d'une opération immobilière, en intégrant tous les paramètres actuels de l'accession à la propriété.
- Pour le grand public, des guides pratiques sont à disposition, sur l'ensemble des thèmes particuliers que sont l'accession à la propriété, la location et la copropriété. Ils servent ainsi de « Mémento », et permettent de se poser les bonnes questions.
- L'animation du réseau, outre les formations proposées, favorise la mutualisation de tout ce qui est réalisé par chaque ADIL, et garantit également, lors de réunions de travail, une parfaite connaissance des dispositifs législatifs et réglementaires nouveaux, avec des intervenants de qualité.

**2<sup>ème</sup> partie :**

**L'ADIL du**

**TARN**

**FRAPPEZ  
À LA BONNE PORTE**



CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

### ***UN SERVICE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL À VOCATION SOCIALE***

La mission de l'ADIL est :

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

### ***UNE VOCATION DÉPARTEMENTALE : UN SERVICE DE PROXIMITÉ***

La notion d'accès au droit est intimement liée à celle de proximité géographique, c'est pourquoi l'ADIL dessert le territoire tarnais par des permanences régulières dans les principales villes du département.

Pour remplir sa mission, l'ADIL est structurée comme toute association.

# I – COMPOSITION DE L'ADIL 81

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

### MEMBRES DE DROIT

|                                                               |                                                               |                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>M. CARCENAC</b><br>Président du Conseil Général du<br>Tarn | <b>M. RAUST</b><br>Directeur Départemental de<br>l'Équipement | <b>M. FERNANDEZ</b><br>Président de l'Association des<br>Maires |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|

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

|                                                |                                                   |                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>ASSOCIL</b><br>M. LEGRIX                    | <b>UNPI des PAYS<br/>ALBIGEOIS</b><br>M. CARENSAC | <b>FNAIM</b><br>Mlle PELISSOU   |
| <b>MIDI HABITAT<br/>ACCESSION</b><br>M. JALADE | <b>FFB</b><br>M. ARNAL                            | <b>TARN HABITAT</b><br>M. ASPAR |

### Collège II : Organismes représentant les consommateurs et les usagers

|                             |
|-----------------------------|
| <b>UDAF</b><br>Mme LE MASNE |
|-----------------------------|

### Collège III : Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général

|                                    |                                       |                                            |
|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>DDE</b><br>Mme RIVIERE          | <b>PREFECTURE</b><br>Mme GROS CAILLAT | <b>ASSOCIATION DES MAIRES</b><br>M. SELLAM |
| <b>CONSEIL GENERAL</b><br>M. ROGER | <b>CAF</b><br>Mme SOULET              | <b>MAIRIE DE CARMAUX</b><br>Mme ALBAR      |

### LE BUREAU

|                                                                      |                                                                 |                                                          |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>M. ROGER</b><br><br><i>Président</i><br><i>Conseiller général</i> | <b>M. LEGRIX</b><br><br><i>Vice-président</i><br><i>ASSOCIL</i> | <b>Mme SOULET</b><br><br><i>Secrétaire</i><br><i>CAF</i> | <b>M. JALADE</b><br><br><i>Trésorier</i><br><i>MIDI HABITAT</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|

MEMBRE

Mme LE MASNE  
UDAF

## L'ASSEMBLEE GENERALE

| <i><b>COLLEGE 1 :<br/>Organismes représentant les<br/>offreurs de biens et services<br/>concourant au logement</b></i> | <i><b>COLLEGE 2 :<br/>Organismes représentant<br/>les consommateurs et les<br/>usagers</b></i> | <i><b>COLLEGE 3 :<br/>Pouvoirs publics et<br/>organisations d'intérêt<br/>général</b></i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ASSOCIL                                                                                                                | CIDFF                                                                                          | ASSOCIATION DES<br>MAIRES                                                                 |
| BANQUE POPULAIRE<br>OCCITANE                                                                                           | CNL                                                                                            | CAF                                                                                       |
| CAISSE D'EPARGNE                                                                                                       | UDAF                                                                                           | CHAMBRE DES<br>METIERS                                                                    |
| CGLLS                                                                                                                  | UFC QUE CHOISIR                                                                                | COMMUNES DU TARN<br>(Liste ci-jointe)                                                     |
| CREDIT AGRICOLE                                                                                                        |                                                                                                | CONSEIL GENERAL                                                                           |
| CREDIT FONCIER DE FRANCE                                                                                               |                                                                                                | DDE                                                                                       |
| CSPC (UNPI CASTRES)                                                                                                    |                                                                                                | MUTUALITE SOCIALE<br>AGRICOLE                                                             |
| FNAIM                                                                                                                  |                                                                                                | PACT DU TARN                                                                              |
| FNB                                                                                                                    |                                                                                                | PREFECTURE                                                                                |
| MAISONS CLAIRES                                                                                                        |                                                                                                |                                                                                           |
| MIDI HABITAT ACCESSION                                                                                                 |                                                                                                |                                                                                           |
| NEOLIA                                                                                                                 |                                                                                                |                                                                                           |
| OFFICE PUBLIC HLM DU TARN                                                                                              |                                                                                                |                                                                                           |
| OFFICE PUBLIC MUNICIPAL<br>HLM DE CASTRES                                                                              |                                                                                                |                                                                                           |
| SA HLM DU TARN                                                                                                         |                                                                                                |                                                                                           |
| SA HLM DE LA VALLEE DU<br>THORE                                                                                        |                                                                                                |                                                                                           |
| UNPI des Pays Albigeois                                                                                                |                                                                                                |                                                                                           |
| URCMI                                                                                                                  |                                                                                                |                                                                                           |
| USAT/CAPEB                                                                                                             |                                                                                                |                                                                                           |

## LES COMMUNES MEMBRES DU COLLEGE 3 DE L'ASSEMBLEE GENERALE

|                    | Maire                            |
|--------------------|----------------------------------|
| AIGUEFONDE         | <i>Vincent GAREL</i>             |
| ANGLÈS             | <i>Gérard ROUANET</i>            |
| AUSSAC             | <i>Jean TAYAC</i>                |
| AUSSILLON          | <i>Didier HOULES</i>             |
| BOISSEZON          | <i>Claude AUSSILLOU</i>          |
| CADIX              | <i>Adrien RECOULES</i>           |
| CARMAUX            | <i>Alain ESPIE</i>               |
| CAUCALIÈRES        | <i>Jean Michel ARJONA</i>        |
| CASTRES            | <i>Pascal BUGIS</i>              |
| FREJAIROLLES       | <i>Christian CHAMAYOU</i>        |
| GAILLAC            | <i>Michelle RIEUX</i>            |
| GRAULHET           | <i>Claude FITA</i>               |
| GRAZAC             | <i>Jean NOBLET</i>               |
| LABARTHE BLEYS     | <i>Colette BOUYSSOU</i>          |
| LABASTIDE DE LEVIS | <i>François VERGNES</i>          |
| LABESSIÈRE CANDEIL | <i>Francis MONSARRAT</i>         |
| LABRUGUIERE        | <i>Richard AURIAC</i>            |
| LACAZE             | <i>Michel MADERN</i>             |
| LAGARRIGUE         | <i>Michel BENOIT</i>             |
| LAMONTELARIE       | <i>Pierre ESCANDE</i>            |
| LASFAILLADES       | <i>Brigitte PAILHE-FERNANDEZ</i> |
| LEMPAUT            | <i>Jean Claude SALVIGNOL</i>     |
| LE MARGNES         | <i>Raymond GAU</i>               |
| LE RIALET          | <i>Michel CASTAN</i>             |
| LE TRAVET          | <i>Bernard TROUILLET</i>         |
| LE VINTROU         | <i>Rémy FORTANIER</i>            |
| LES CABANNES       | <i>Patrick LAVAGNE</i>           |
| LIVERS CAZELLE     | <i>Denis DONNADIEU</i>           |
| MASSAC SÉRAN       | <i>Guy RAYNIER</i>               |
| MAZAMET            | <i>Laurent BONNEVILLE</i>        |
| MILHAVET           | <i>Thierry CALMELS</i>           |
| MONTDURAUSSE       | <i>Georges PAULIN</i>            |
| MONESTIÉS          | <i>Denis MARTY</i>               |

|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| MOUZIEYS TEULET         | <i>Gérard PUECH</i>            |
| NAVÈS                   | <i>Marc COUSINIE</i>           |
| NOAILHAC                | <i>Jean Louis GAU</i>          |
| PAYRIN AUGMONTEL        | <i>Alain VAUTE</i>             |
| PECHAUDIER              | <i>Alain GIRONIS</i>           |
| PENNE                   | <i>Jean Luc KRETZ</i>          |
| PONT DE L'ARN           | <i>Christian CARAYOL</i>       |
| REALMONT                | <i>Hubert BERNARD</i>          |
| RONEL                   | <i>Michel DURAND</i>           |
| ROUAIROUX               | <i>Jean Louis ROUANET</i>      |
| SAINT AMANS SOULT       | <i>Daniel VIALELLE</i>         |
| SAINT ANDRE             | <i>Jean Luc ESPITALIER</i>     |
| SAINTE CECILE DU CAYROU | <i>Lucette ROUTABOUL</i>       |
| SAINTE CROIX            | <i>Jean Marc BALARAN</i>       |
| SAINT GENEST DE CONTEST | <i>Michel BONNET</i>           |
| SAINT LIEUX LAFENASSE   | <i>Serge CHANAUD</i>           |
| SAINT MARTIN LAGUÉPIE   | <i>Armand CECCARELLI</i>       |
| SAINT PAUL CAP DE JOUX  | <i>Laurent VANDENDRIESSHE</i>  |
| SAINT SULPICE           | <i>Bernard SOULET</i>          |
| SALVAGNAC               | <i>Bernard MIRAMOND</i>        |
| SAUSSENAC               | <i>Pierre CAHUZAC</i>          |
| SÉNOUILLAC              | <i>Marie Thérèse PLAGEOLES</i> |
| SOUEL                   | <i>Gérard DELMAS</i>           |
| SAINT LIEUX LES LAVAU   | <i>Max BERJONT</i>             |
| TERSSAC                 | <i>Jean Philippe ROQUES</i>    |
| TEYSSODE                | <i>Michel FABRIES</i>          |
| VALDURENQUE             | <i>Jean Louis BATTUT</i>       |
| VIANE                   | <i>Pierre AZAIS</i>            |
| VIELMUR                 | <i>Catherine RABOU</i>         |
| VILLENEUVE SUR VÈRE     | <i>Alain TROUCHE</i>           |
| VITERBE                 | <i>Robert GELIS</i>            |

Ce sont ainsi 64 communes qui soutiennent l'ADIL dans le département.

**LE PERSONNEL DE L'ADIL 81****Directrice****Conseillers juriste****Secrétaire**

Hélène ROQUE

Noham MANAR

Marjorie MEDJEBEUR

Valérie FENIES

Sandrine SANDRAL

**L'ACTIVITE STATUTAIRE DE L'ADIL 81****Conseil d'administration**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>16 mai</b>     | Approbation du projet de compte rendu du conseil d'administration du 30 novembre 2007<br>Présentation des comptes de l'ADIL pour 2007<br>Fixation de la date de la prochaine assemblée générale<br>Présentation de l'activité de l'ADIL 81<br>Préparation de l'assemblée générale extraordinaire<br>Questions diverses |
| <b>2 décembre</b> | Approbation du projet de compte rendu du conseil d'administration du 16 mai<br>Présentation du budget prévisionnel 2009<br>Etat des consultations au 30 septembre 2008<br>Question diverses : recrutement, voiture de service...                                                                                       |

**Assemblée générale ordinaire**

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>23 juin</b> | Approbation du compte rendu de l'assemblée générale du 1 <sup>er</sup> juin 2007<br>Rapport moral<br>Rapport financier<br>Rapport du Commissaire aux Comptes<br>Désignation d'un nouveau conseil d'administration<br>Présentation et approbation du rapport d'activité 2007<br>Questions diverses |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Assemblée générale extraordinaire**

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| <b>23 juin</b> | Approbation des nouveaux statuts de l'ADIL 81 |
|----------------|-----------------------------------------------|

## **II – LA PRESENCE DE L'ADIL 81 DANS LE DÉPARTEMENT**

### **LE SIÈGE SOCIAL :**

Résidence Leclerc  
3 Boulevard Lacombe  
81000 ALBI

 05 63 48 73 80

Fax 05 63 48 73 81

E-mail : [adil81@wanadoo.fr](mailto:adil81@wanadoo.fr)

Site web : <http://www.adil81.org>



### **HORAIRES :**

du lundi au vendredi

de 8 h 30 à 12 h 30  
et de 13 h 30 à 17 h 30  
(16 h 30 le vendredi)

## LES PERMANENCES :

Mairie  
Bureau n°2 bis  
40 Place Hautpoul  
8 h 45 à 12 h  
Le 2<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> vendredi

### GAILLAC

CCAS Mairie  
Place Elie Théophile  
05 63 42 85 50  
9 h à 12 h  
Le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> vendredi

### GRAULHET

**CARMAUX**  
Mairie  
Immeuble Voltaire  
05 63 80 22 56  
9 h à 12h et de 13 h à 16 h 30  
Le 2<sup>ème</sup> mardi du mois

**CASTRES**  
Maison des Administrations  
05 63 35 32 93  
9 h 15 à 12 h et de 13 h 15 à  
16 h 45  
Le lundi, mercredi et jeudi (sur  
RDV lundi et mercredi)  
Sauf le 1<sup>er</sup> mercredi

### LAVAU

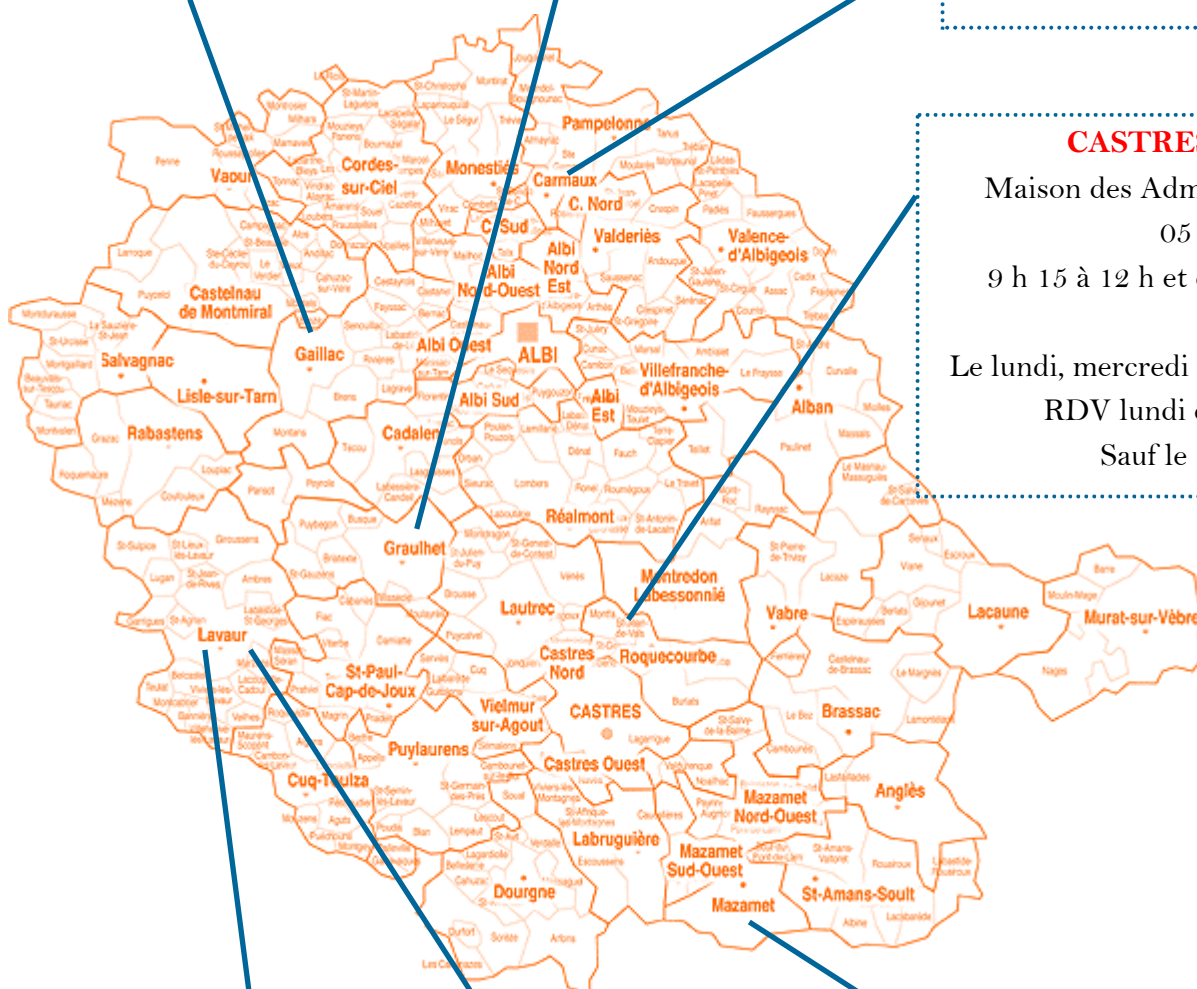
Tribunal d'instance  
Bureau 10  
9 h 15 à 12 h 30  
Le 3<sup>ème</sup> lundi

### SAINT SULPICE

Centre Médico social  
Passage Picard  
13 h 45 à 16 h 30  
Le 3<sup>ème</sup> lundi

### MAZAMET

Mairie  
Service technique  
63 Rue des Cordes  
9 h 45 à 12 h 30 et de 13 h  
30 à 16 h 15  
Le 1<sup>er</sup> mercredi



## L'ADIL DANS LES INSTANCES LOCALES :

L'ADIL participe à diverses commissions départementales.

### MEMBRE ASSOCIÉ

Conseil Régional de l'Habitat - CRH -  
Programme Local de l'Habitat - PLH -  
Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées  
- PDALPD -  
Commission FSL  
Commission d'attribution Tarn Habitat  
COPEC  
CPE Graulhet

### MEMBRE DE DROIT

Commission Amélioration de l'Habitat - CAH -  
Tarn Habitat

### MEMBRE CONSULTATIF

Commission Départementale de Conciliation - CDC -  
Pays d'Autan ; Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet ;  
OPAH des bourgs ruraux, Communautés de Communes de Tarn  
Dadou., OPAH Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet  
SCOT des pays Albigeois.

## LES SALONS ET LES MANIFESTATIONS :

| DATE                     | LIEU                  |
|--------------------------|-----------------------|
| du 14 au 17 mars 2008    | Logis Expos à Castres |
| du 24 au 27 octobre 2008 | Salon Habitarn à Albi |

L'ADIL, le CAUE et l'Espace Info Energie tiennent un stand sur les salons, car ces trois structures proposent de l'information en matière de logement. Ainsi, nous sommes présents sur les salons sur un stand dénommé « Pôle conseils habitat ».

Le nombre de contacts sur les salons est de 164 personnes, sachant que la mise à disposition de nombreuses brochures pour le public permet de mieux faire connaître l'ADIL.

**LES JOURNÉES D'INFORMATION :**

En 2008, un programme de formation a été proposé aux partenaires de l'ADIL pour répondre aux diverses demandes sur des thèmes précis. Ces formations ont porté sur :

|             |                                                                           |                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 22 janvier  | La prévention des expulsions locatives                                    | 5 participants  |
| 18 mars     | Le droit au logement opposable                                            | 27 participants |
| 29 avril    | De l'hébergement à la location : les différents statuts d'occupation      | 7 participants  |
| 27 mai      | Le conventionnement d'un logement et aspects fiscaux des revenus locatifs | 7 participants  |
| 17 juin     | La prévention des expulsions locatives                                    | 24 participants |
| 24 juin     | La location de droit commun ou loi du 6/7/89                              | 11 participants |
| 21 octobre  | L'habitat indigne : de la non-décence à l'insalubrité                     | 18 participants |
| 18 novembre | Les différents contentieux locatifs                                       | 9 participants  |
| 16 décembre | La location de droit commun ou loi du 6/7/89                              | 16 participants |

Par ailleurs, et pour répondre à des demandes plus ciblées de nos partenaires ou de professionnels, d'autres sessions ont eu lieu :

|                  |                    |                                         |                 |
|------------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| 3 et 10 avril    | Croix Rouge        | Le droit au logement opposable          | 49 participants |
| 8 avril          | APAJH              | Les rapports locatifs                   | 10 participants |
| 24 et 26 juin    | Tarn Habitat       | Le droit au logement opposable          | 16 participants |
| 5 septembre      | AT 81              | Les principes généraux du droit locatif | 7 participants  |
| 13 et 14 octobre | PACT Midi Pyrénées | Les rapports locatifs                   | 10 participants |
| 6 décembre       | ASSOCIL            | Les évolutions de la réglementation     | 2 participants  |

Au total, 218 personnes ont participé à nos actions de formations et d'informations.

---

**LES REUNIONS AUXQUELLES L'ADIL PARTICIPE :**

---

**RÉUNIONS MENSUELLES**

---

Commission d'attribution TARN HABITAT

Commission pour l'Amélioration de l'Habitat

Commission FSL

---

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

---

PACT DU TARN

Tarn Habitat

---

**ASSEMBLEE GENERALE**

---

PACT DU TARN

UNPI des Pays Albigeois

Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de Castres Tarn Sud

UFC Que choisir

Pays d'Autan

UDAF

ANIL

---

**DIVERS**

---

Comité technique paritaire Tarn Habitat

Comité de pilotage du PDALPD

Agenda 21

Contrat urbain de cohésion sociale

Commission de pré-examen dans le cadre du PDALPD

---

**GROUPEMENTS DE COMMUNES**

---

Réunions Pays d'Autan

Communauté d'agglomération Castres/Mazamet

Commission de coordination de l'OPAH de protection contre les bruits routiers

Réunion de travail OPAH des bourgs ruraux

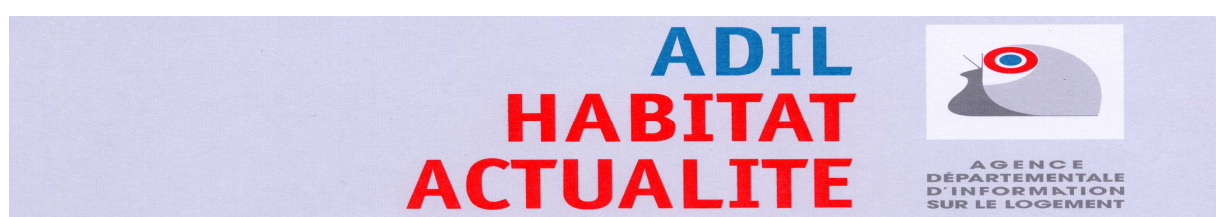
PLH Communauté de communes Tarn et Dadou

## LES MÉDIAS ET L'ADIL 81 :

L'ADIL 81 entretient de bonnes relations de partenariat avec les médias tarnais : La Dépêche du Midi, Le Tarn Libre, Le Journal d'Ici, Les Echos du Tarn... publient la quasi-totalité des articles envoyés. Les différents thèmes abordés reflètent l'actualité législative et notamment :

- La colocation,
- Les nouveaux horaires de l'ADIL 81,
- Le diagnostic de performance énergétique,
- Accession, financement et renégociation...

## III – LA COMMUNICATION



Outil de communication et d'information, Habitat Actualité est diffusé à l'ensemble de nos partenaires chaque trimestre ainsi qu'aux communes adhérentes.

Ce document est un condensé de l'actualité juridique, fiscale et financière en matière d'immobilier, tant au niveau national que départemental.

2008

ADIL 81



Clin d'œil

Conseils gratuits

Toute l'information sur le logement

### Janvier 2008

Les nouvelles autorisations d'urbanisme

### Février 2008

Loi de finances 2008

### Mai 2008

Crédit d'impôt pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale

### Octobre 2008

La sécurité juridique des politiques d'aide à l'accession des collectivités locales

Ce document est destiné aux collectivités locales adhérentes et aux partenaires de l'ADIL.

« Clin d'œil » fait le point sur des sujets susceptibles d'intéresser les partenaires de l'ADIL : il s'agit soit d'exposer une réglementation précise, soit de faire un bilan sur l'actualité.

# RAPID'INFO

Il s'agit d'une brève, destinée à attirer l'attention des acteurs locaux du logement sur un sujet spécifique de l'actualité ou de la réglementation.

- L'ouverture à la concurrence du marché de l'énergie (loi 7.12.2006)
- Protection de l'emprunteur : l'offre de prêt
- Indexation des loyers et dépôt de garantie
- Consommation de gaz et d'électricité
- L'amiante, le bailleur et le locataire
- Les frais liés à la construction d'une maison individuelle
- Les garanties locatives
- OPAH Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet

Notre communication se développe également grâce à notre site internet : « [adil81.org](http://adil81.org) »

Près de 2 600 connexions en 2008, permettent en quelques « clic » d'obtenir nos publications, nos fiches pratiques, de poser une question, d'avoir accès au « guide du logement » sur tous les thèmes liés à l'habitat, d'avoir des modèles de lettres...

Les questions via le formulaire de contact en ligne ont généré 273 réponses en lignes, d'autres nécessitent un contact téléphonique, voire directement une visite auprès des conseillers de l'ADIL.



## Etre partenaire de l'ADIL c'est :

**R**ecevoir différents outils d'information : "Clin d'oeil", "Rapid Info", "Habitat Actualité", études du réseau ;

**O**bttenir une réponse rapide à toute demande d'information sur le logement émanant des services ou des administrés par fax, courrier, internet, téléphone ;

**B**énéficier sur demande de formations sur le logement ;

**A**voir un interlocuteur sur toutes les interrogations liées au logement, "boîte à outil de l'habitat" ;

**R**ecevoir les enquêtes départementales réalisées par l'ADIL 81, le rapport d'activité de l'ADIL 81 ;

## LE RÉSEAU PARTENARIAL DE L'ADIL

Les formations auxquelles participent des travailleurs sociaux, des conseillers en économie sociale et familiale, des fonctionnaires de l'Etat et des collectivités territoriales, des conseillers de la CAF, des bailleurs sociaux, des responsables de centre d'hébergement, des associations de tuteurs, des associations d'insertion pour le logement, des jeunes en formation... permettent un échange de points de vue entre professionnels. Ce sont au total 218 personnes qui en ont bénéficié.

Ces formations ont parfois été animés en collaboration avec nos partenaires : DDEA, DDASS, établissements prêteurs.

Dans le cadre de sa volonté d'être centre de ressources pour les acteurs du logement, l'ADIL informe et conseille :

- les travailleurs sociaux, essentiellement sur les questions locatives ;
- les professionnels de l'immobilier (rapports locatifs : 70% accession, amélioration 13% et fiscalité 8,4%) ;
- les collectivités locales ;
- les associations (108) ;

soit au total 634 professionnels qui ont contacté l'ADIL directement en 2008.

Il convient également de tenir compte de réunions de travail auxquelles l'ADIL est associée (FSL et surendettement, comité technique PDALPD, prévention des expulsions, habitat indigne, accession sociale à la propriété...), cela permet de mener des actions ciblées en corrélation étroite avec les pratiques locales, et d'orienter de façon efficace les particuliers qui nous consultent.

Dans le cadre de ce partenariat, l'ADIL apporte son appui juridique.

# **3<sup>ème</sup> partie :**

## **L'activité du**

### **centre**



# I - LA FREQUENTATION DE L'ADIL 81

L'ADIL a donné, tous modes de consultations confondus, 11 336 conseils ou informations, hors connexions sur notre site.

**11 336 consultations soit 89 367 depuis sa création**

## La répartition par mode de consultation

|                  | <i>2008</i>   | <i>2007</i>   | <i>2006</i>  | <i>2005</i>  | <i>2004</i>  |
|------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Visite</b>    | 4 151         | 3 773         | 2 981        | 3 258        | 3 309        |
| <b>Téléphone</b> | 6 851         | 6 164         | 4 811        | 5 512        | 4 702        |
| <b>Courrier</b>  | 61            | 39            | 41           | 53           | 89           |
| <b>Internet</b>  | 273           | 203           | 158          | 227          | 159          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>11 336</b> | <b>10 179</b> | <b>7 991</b> | <b>9 050</b> | <b>8 255</b> |

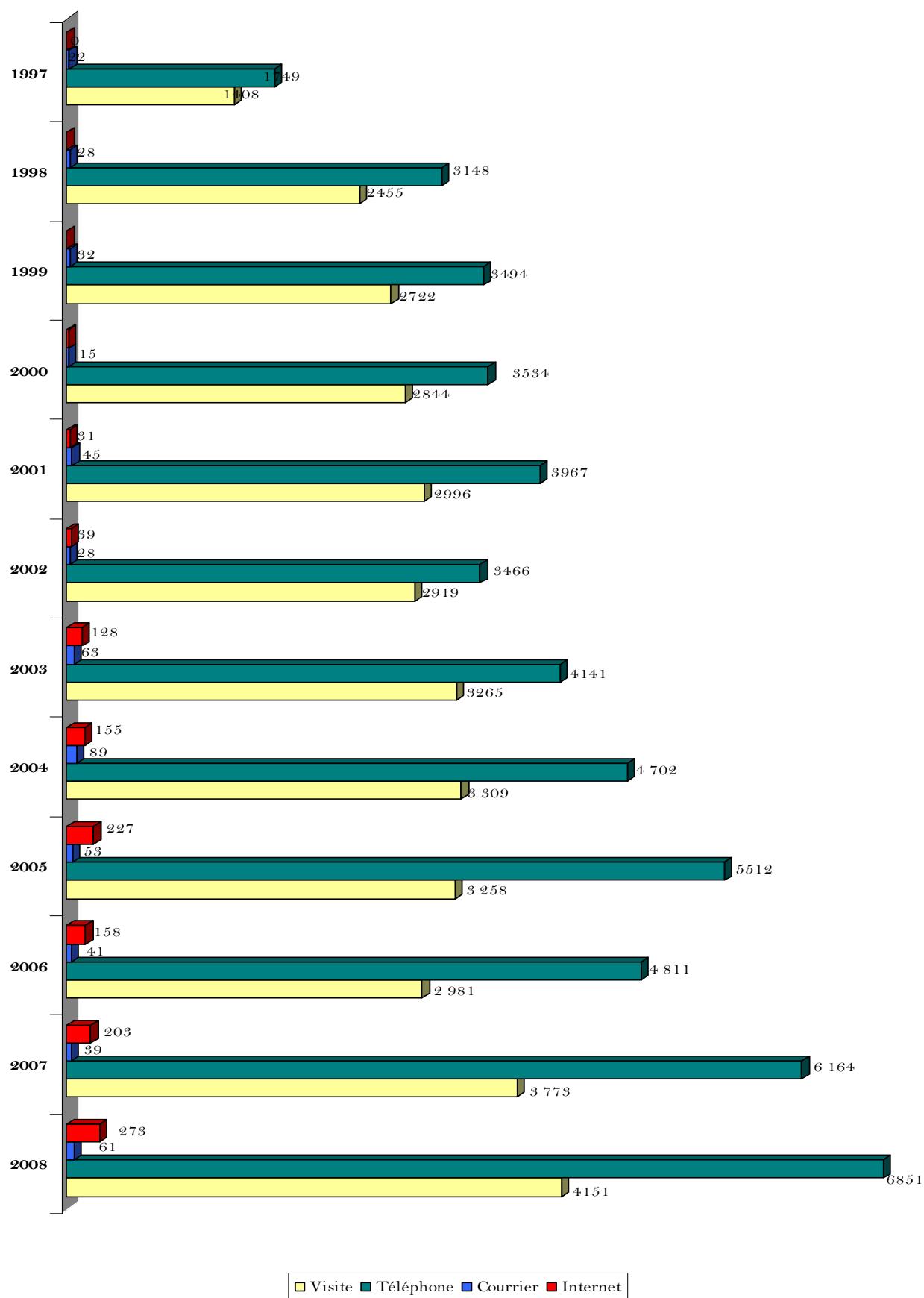
Si les consultations par téléphone sont les plus nombreuses, les visites concernent des besoins d'informations plus poussés avec comme corollaire un temps consacré à répondre plus important.

Les visites à l'ADIL ont largement progressé, elles concernent 36.6 % des consultations. Ceci est en partie lié à une meilleure implantation dans le département. Les consultations par téléphone représentent 60.4 % de l'activité de conseil, mais les réponses sont parfois rapides et ne nécessitent en principe pas de recherches.

Un formulaire « nous contacter » est en ligne depuis juin 2007, permettant ainsi au public de poser des questions ponctuelles par e-mail.

Ces dernières sont en progression constante, mais aboutissent fréquemment à une conversation téléphonique ou un rendez-vous car les demandes sont souvent imprécises pour un conseil personnalisé efficace.

## Fréquentation annuelle comparée



## Les consultations lors des visites à l'ADIL

Les demandes lors des visites sont variées et reflètent la diversité des questions soumises à l'ADIL.

|                                | ALBI         | CARMAUX   | CASTRES      | GAILLAC    | GRAULHET   | LAVAU     | MAZAMET   | ST SULPICE | SALONS     | ENSEMBLE     |
|--------------------------------|--------------|-----------|--------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Rapports locatifs              | 1 778        | 39        | 708          | 139        | 99         | 27        | 25        | 12         | 39         | 2 866        |
| Accession                      | 320          | 3         | 141          | 22         | 21         | 3         | 7         | 7          | 44         | 568          |
| Financement d'une amélioration | 38           | 2         | 27           | 7          | 3          | -         | 5         | 1          | 22         | 105          |
| Fiscalité                      | 122          | 3         | 53           | 6          | 4          | 1         | 3         | -          | 29         | 221          |
| Copropriété                    | 48           | -         | 20           | 1          | 2          | -         | 5         | -          | 4          | 80           |
| Urbanisme                      | 23           | 1         | 15           | -          | 6          | 1         | -         | -          | 6          | 52           |
| Voisinage                      | 43           | -         | 18           | 5          | 3          | -         | -         | -          | 5          | 74           |
| Investissement locatif         | 29           | -         | 18           | 4          | -          | 2         | 2         | 1          | 5          | 61           |
| Conseil technique              | 43           | 1         | 11           | 1          | 1          | -         | 2         | -          | 7          | 65           |
| Diagnostics réglementaires     | 26           | 1         | 9            | -          | -          | -         | 1         | 1          | 2          | 40           |
| Recherche d'un logement        | 12           | -         | 1            | -          | -          | -         | 1         | -          | 1          | 18           |
| <b>TOTAL VISITES</b>           | <b>2 482</b> | <b>50</b> | <b>1 012</b> | <b>185</b> | <b>139</b> | <b>34</b> | <b>51</b> | <b>22</b>  | <b>164</b> | <b>4 151</b> |

## II – QUI UTILISE L'ADIL ?

### A - Le statut du consultant

Quelque soit son statut, le consultant de l'ADIL sait qu'il va trouver une réponse fiable et adaptée à sa situation. Ainsi, l'ADIL renseigne 49.1% de locataires et 38.5% de bailleurs. Les propriétaires occupants représentent une part non négligeable des consultants (10.7%).

|                            |       |     |                                                                                                   |
|----------------------------|-------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Locataire du secteur privé | 5 425 | }   | 49.1 %                                                                                            |
| Locataire HLM              | 137   |     |                                                                                                   |
| Propriétaire bailleur      | 4 359 | }   | 49.7%                                                                                             |
| Propriétaire occupant      | 1 210 |     |                                                                                                   |
| Occupant à titre gratuit   | 60    |     |                                                                                                   |
| Travailleur social         | }     | 634 | Parmi les demandeurs, 5.6% sont des professionnels, soit du secteur social, soit de l'immobilier. |
| Professionnel immobilier   |       |     |                                                                                                   |
| Collectivité locale        |       |     |                                                                                                   |
| Association                |       |     |                                                                                                   |
| Autres                     |       |     |                                                                                                   |

Au fil du temps, l'ADIL apparaît pour les professionnels comme un centre de ressources sur tout ce qui est lié au logement.

### III – COMMENT CONNAIT-ON L'ADIL ?

|                       | 2008   | 2007  | 2006  | 2005  |
|-----------------------|--------|-------|-------|-------|
| • Ancien consultant   | 31,4 % | 35,5% | 36,1% | 45.3% |
| • Bouche à oreille    | 63,8 % | 55,5% | 53,4% | 36.4% |
| • Publicité / Média   | 0,2 %  | 2,6%  | 2,8%  | 5.2   |
| • Membre ADIL         | 4,6 %  | 6,4%  | 7,7%  | 13.1% |
| • Travailleur social  |        |       |       |       |
| • Collectivité locale |        |       |       |       |
| • Internet            |        |       |       |       |
| • Autre               |        |       |       |       |

### IV - LES THÈMES ABORDÉS

#### A - Les grandes lignes

Les rapports locatifs représentent 76.6% de l'activité de l'ADIL soit 8 686 consultations. Ce même thème ne concerne que 2 866 visites.

En revanche, l'accèsion à la propriété que ce soit en terme de question juridique ou de financement concerne 9.1% des interrogations, dont 56% de visites sur ce thème.

L'amélioration de l'habitat continue d'être une préoccupation majeure dans notre département, même s'il y a eu moins d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

La fiscalité est un thème majeur abordé par les conseillers de l'ADIL soit 463 consultations.

|                              | 2008  | 2007  | 2006  | 2005  |
|------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| • Rapport locatif            | 76.6% | 72.9% | 73.6% | 74.6% |
| • Accession                  | 9.1%  | 11.2% | 11.7% | 11.1% |
| • Fiscalité                  | 4.8%  | 5.6%  | 5.4%  | 5.6%  |
| • Amélioration de l'habitat  | 2.7%  | 2.9%  | 3.7%  | 4.2%  |
| • Voisinage                  | 1.5%  | 2%    | 1.7%  | 1.6%  |
| • Urbanisme                  | 1.1%  | 1.2%  | 1.1%  | 1%    |
| • Copropriété                | 1.3%  | 1.1%  | 1.2%  | 0.8%  |
| • Conseil technique          | 1.2%  | 1.7%  | 0.9%  | 0.7%  |
| • Information locale         | -     | 0.4%  | 0.4%  | 0.2%  |
| • Habitat indigne            | -     | 1%    | 0.3%  | 0.2%  |
| • Diagnostics réglementaires | 1.2%  |       |       |       |
| • Recherche d'un logement    | 0.5%  |       |       |       |

## B - Détail des consultations

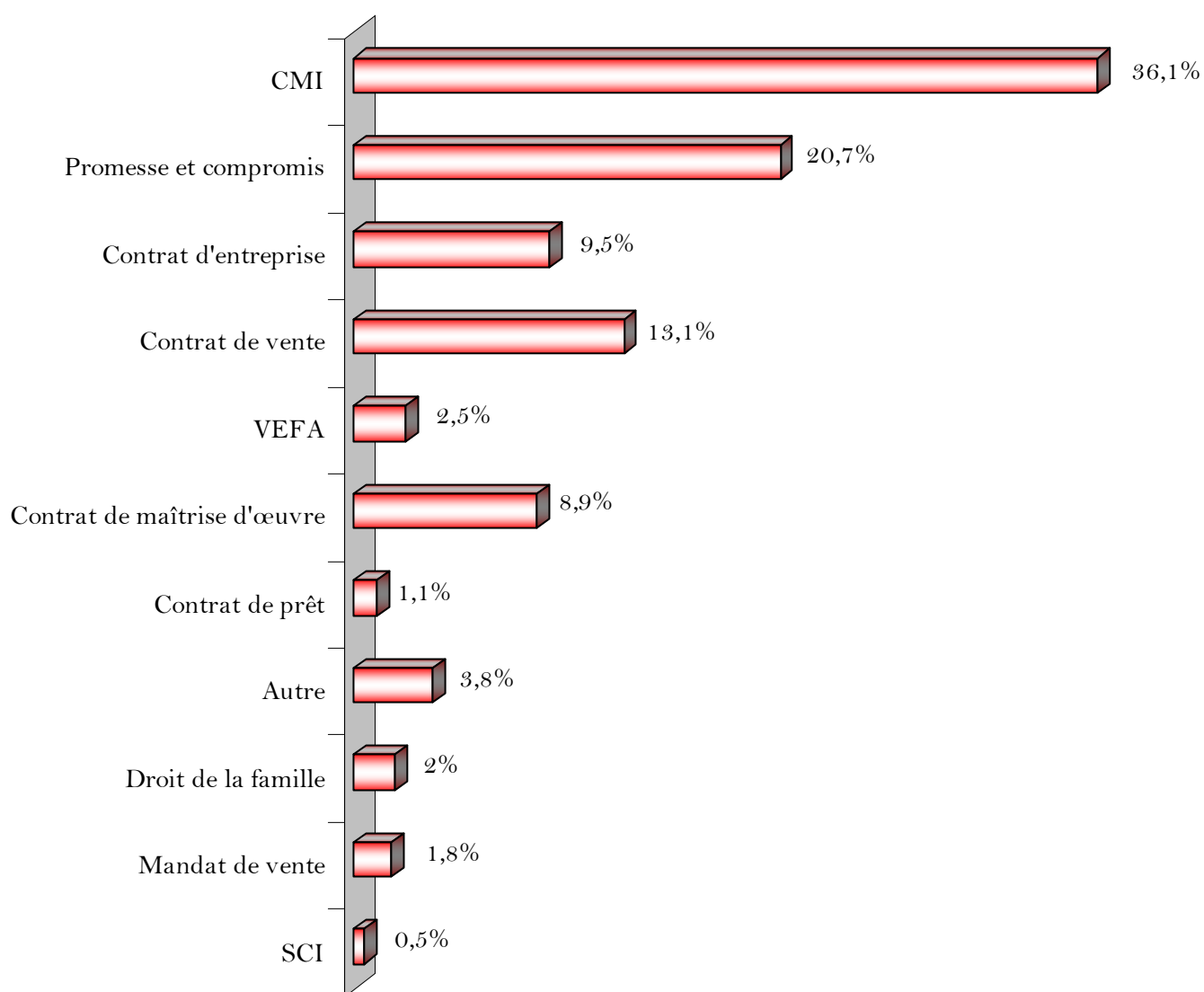
### • L'accession à la propriété : 559 consultations

A l'heure actuelle, 57.1% des consultations en accession portent sur l'acquisition d'un bien neuf. Le contrat de construction de maison individuelle reste le contrat le plus fréquemment souscrit, bien qu'en légère diminution. Il représente 36.1 % des interrogations en matière de construction en 2008, contre 8.9 % pour la maîtrise d'œuvre et 9.5 % pour le contrat d'entreprise. Ce dernier se retrouve également lors de la réalisation de travaux dans le logement et peut donc concerner l'amélioration de l'habitat.

Pour ce qui est de l'accession dans l'ancien, les avant-contrats font l'objet de nombreuses interrogations ainsi que les contrats de vente.

Toutes catégories confondues, c'est l'exécution du contrat qui soulève le plus de questions et ce jusqu'à la réception des travaux.

Des questions portent également sur l'aspect patrimonial de l'accession, le droit de la famille, les indivisions...



## • Aspect financier de l'accession : 368 consultations

Ce thème recueille aujourd'hui 3.25% des consultations, en progression par rapport à 2007. La réforme du prêt à taux zéro commence à être intégrée, même si les questions posées sur ce thème restent importantes.

De nombreuses personnes s'interrogent sur l'environnement général du financement, cherchant souvent à vérifier des informations obtenues par ailleurs. A l'heure où le montant d'une accession à la propriété est conséquent, les accédants se renseignent sur toutes les aides ou subventions dont ils peuvent bénéficier.

L'aspect le plus marquant des questions sur le financement du logement en 2008 est l'augmentation des demandes relatives aux réaménagements et renégociations de prêts.

La mise en place du Pass Foncier pour l'accession sociale à la propriété a généré également un flux de consultations, tant des particuliers que des collectivités locales.

## • Comment améliorer le logement ?

Avec 309 consultations, l'amélioration de l'habitat a suscité en 2008 davantage de demandes.

L'amélioration porte sur les résidences des propriétaires occupants et sur les résidences locatives. Ces dernières font l'objet d'entretiens complexes puisque depuis octobre 2006, l'amélioration de ce type de bien est lié à un avantage fiscal, le conventionnement Borloo.

Ces demandes, lorsqu'elles émanent de propriétaires occupants, exigent une réponse exhaustive, à savoir :

- aides de l'ANAH,
- crédits d'impôts « développement durable »,
- Pass-travaux (en vigueur jusqu'à décembre 2008),
- aides de la CAF ou de la MSA,
- prêts des caisses de retraite, mutuelles...

Ainsi, un éclairage complet peut être apporté aux particuliers, en fonction de leur situation financière, familiale, sur tous les dispositifs existants.

Les questions émanant des propriétaires bailleurs quant à l'amélioration de l'habitat nécessitent de prendre en compte les dispositifs existants :

- aides de l'ANAH,
- fiscalité de la location,
- aides et subventions,
- le cadre juridique de la location,
- les aides au logement....

## • Situation de l'amélioration de l'habitat dans notre département

**Pour les propriétaires occupants** : les règles d'octroi de subvention dans le Tarn répondent à deux critères dans le cadre du programme d'intérêt général, outre la nature des travaux :

- ⇒ être propriétaire occupant depuis au moins 3 ans,
- ⇒ avoir des ressources inférieures au plafond « très social ».

Des règles particulières sont ensuite prévues dans le cadre des conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

L'ANAH est intervenue en 2008 pour l'amélioration de l'habitat pour 539 logements. Un quart de ces logements (130) ont été aidés au titre des subventions propriétaires bailleurs. Tous ces logements ont fait l'objet d'un conventionnement , soit social (72%) soit très social (28%). Ils relèvent ainsi du parc privé social.

Les 3/4 des logements améliorés l'ont été pour des propriétaires occupants, et dans une large mesure (45%) au titre du maintien à domicile ou de l'adaptation à un handicap.

## • La fiscalité

Sur 463 consultations, 155 ont porté sur les crédits d'impôts, 113 sur les avantages fiscaux en locatif et 78 sur les revenus fonciers. Par ailleurs, 61 demandes sont relatives aux investissements locatifs, qui sont réalisés par des consultants du Tarn pour une opération dans le département.

## \* Voisinage : 173 demandes

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Troubles de voisinage | 45.1% |
| Servitudes privées    | 30.5% |
| Mitoyenneté           | 20.8% |
| Autres                | 3.6%  |

## \* Urbanisme : 117 consultations

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Permis de construire / déclaration de travaux | 32.5% |
| Lotissement, ZAC                              | 25.6% |
| Droit à construire                            | 23.9% |
| Servitude                                     | 8.6%  |
| Autres                                        | 6.8%  |
| Droit de préemption / expropriation           | 2.6%  |

## \* Copropriété : 143 consultations

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| Travaux                                     | 26.8% |
| Règlement de copropriété                    | 21.1% |
| Désignation, rôle et rémunération du syndic | 9.2%  |
| Décompte des charges                        | 13.4% |
| Organisation de l'assemblée générale        | 5.6%  |
| Assurance                                   | 7.1%  |
| Autres                                      | 1.4%  |
| Règles de majorité                          | 4.2%  |
| La copropriété et les tiers                 | 4.2%  |
| Impayés de charges                          | 5.6%  |
| Conseil syndical                            | 1.4%  |

# **4<sup>ème</sup> partie :**

## **Les rapports**

### **locatifs**



# I – DONNÉES GÉNÉRALES

Les demandes relatives aux rapports locatifs demeurent au fil des ans le thème prépondérant des consultants de l'ADIL. Elles représentent 76.6% des demandes, soit 8 686 renseignements. En revanche, si l'on se réfère aux visites auprès de l'ADIL 81, 70% concernent les rapports locatifs. Ainsi et malgré le nombre de demandes, la réception du public est davantage consacrée aux autres thèmes notamment l'accession à la propriété. La qualification juridique de la relation locative est constante :

|                                  |       |       |
|----------------------------------|-------|-------|
| Droit commun                     | 7 854 | 90.4% |
| Conventionné privé               | 301   | 3.5%  |
| Meublé                           | 246   | 2.8%  |
| HLM                              | 118   | 1.4%  |
| Autre (loi 48, professionnel...) | 167   | 1.9%  |

|                                                       | 2008         | 2007         | 2006  | 2005  | 2004  |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------|-------|-------|
| Exécution des obligations du bailleur et du locataire | <b>18.3%</b> | <b>18.6%</b> | 18.9% | 16.3% | 16.7% |
| Congés locatifs                                       | <b>16.2%</b> | <b>17.2%</b> | 19%   | 16.6% | 17.1% |
| Révision du loyer                                     | <b>19%</b>   | <b>15.1%</b> | 15%   | 23.7% | 20.8% |
| Rédaction du bail / Etat des lieux                    | <b>10.7%</b> | <b>11.1%</b> | 8.8%  | 7,7%  | 9.2%  |
| Dépôt de garantie                                     | <b>11.3%</b> | <b>10.3%</b> | 9.9%  | 9.2%  | 9.9%  |
| Impayé / expulsion                                    | <b>6.9%</b>  | <b>6.6%</b>  | 7.6%  | 6.4%  | 5.7%  |
| Charges                                               | <b>5.7%</b>  | <b>6.1%</b>  | 6.1%  | 4.9%  | 5.5%  |
| GRL et LOCAPASS                                       | <b>2%</b>    |              |       |       |       |
| Loyer (fixation, augmentation)                        | <b>1.6%</b>  | <b>4.8%</b>  | 2.1%  | 2.3%  | 2.2%  |
| Renseignements généraux                               | <b>1.1%</b>  | <b>4%</b>    | 4.9%  | 6%    | 5.6%  |
| Cautionnement                                         | <b>1.8%</b>  | <b>2.3%</b>  | 2.4%  | 1.7%  | 1.8%  |
| Indécence et insalubrité                              | <b>2.3%</b>  | <b>1.1%</b>  |       |       |       |
| Assurances                                            | <b>0.8%</b>  | <b>1%</b>    | 0.7%  | 0.8%  | 1.3%  |
| APL/AL                                                | <b>1.3%</b>  | <b>0.9%</b>  | 0.8%  | 1.1%  | 1.2%  |
| Mandat et rémunération des intermédiaires             | <b>1%</b>    | <b>0.6%</b>  | 1.4%  | 1%    | 1,1%  |
| Résiliation                                           | -            | <b>0.3%</b>  | 0.8%  | 0.8%  | 0.9%  |
| Cotitularité/Solidarité                               | -            | -            | 1.6%  | 1.5%  | 1%    |

Les autres demandes concernent les travaux d'amélioration, le droit de la famille, le renouvellement du bail, la durée du contrat, les prescriptions, les quittances de loyers, les plafonds de ressources ...

Quelle est la nature des demandes en fonction du statut du demandeur ? Les révisions de loyers restent la préoccupation majeure des bailleurs, même si les congés et les impayés de loyers font l'objet de nombreuses consultations.

Les thèmes principaux évoqués par les locataires sont le congé et les obligations des parties.

### Sujet abordé en fonction de la qualité du demandeur

|                           | Bailleurs | Locataires |
|---------------------------|-----------|------------|
| Révision du loyer         | 31.5%     | 9.1%       |
| Dépôt de garantie         | 6.5%      | 15.5%      |
| Exécution des obligations | 9.2%      | 15.2%      |
| Congés                    | 12.1%     | 19.8%      |
| Impayés / Expulsion       | 10.7%     | 3.5%       |

### Questions relatives aux obligations des parties

Le respect des obligations des parties suscitent davantage de demandes de la part des locataires, pour les bailleurs les questions liées aux impayés de loyers sont primordiales.

Aussi, près d'un quart des consultations portent sur les obligations réciproques des parties.

|                                          | Bailleur     | Locataire    |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Exécution des obligations du bailleur    | 3.9%         | 11.8%        |
| Exécution des obligations des locataires | 5.3%         | 3.4%         |
| Réparations                              | 3.4%         | 7.2%         |
| Travaux d'amélioration                   | 0.3%         | 0.4%         |
| Impayés                                  | 9.8%         | 2.8%         |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>22.7%</b> | <b>25.6%</b> |

## **L'habitat indigne**

Cette thématique, qui n'est référencée que depuis deux ans, permet à l'ADIL de s'impliquer dans l'information pour les personnes défavorisées. En étroite collaboration avec les acteurs locaux, l'ADIL s'inscrit dans le conseil en matière d'habitat indigne. Ce conseil est à variables multiples :

- les collectivités locales s'interrogent sur le pouvoir de police du maire en matière de respect du règlement sanitaire départemental, au titre de la salubrité et la sécurité publique ;
- Les travailleurs sociaux orientent les particuliers pour qu'ils connaissent les moyens d'agir et les protections dont ils bénéficient dans le cadre d'un habitat indigne ;
- Les particuliers, essentiellement des locataires, s'informent également sur ce thème.

Dans le cadre de la publication de deux arrêtés d'insalubrité pris sur deux hôtels meublés, l'ADIL a participé, par le biais de réunions, à l'information tant des bailleurs que des locataires, vis-à-vis des conséquences d'un arrêté d'insalubrité. A cette occasion, il a pu être constaté les écueils relatifs à la protection des occupants. Cette dernière problématique a été présentée à Marseille, lors d'une journée d'échange organisée par le pôle national de lutte contre l'habitat indigne, sur le thème de « l'insalubrité des hôtels meublés ».

De fil en aiguille, l'ADIL participe au signalement de situations d'habitat indigne, par une fiche remplie en consultation puis transmise à la DDASS.

En matière locative, 77.1% des demandes auprès de l'ADIL ne relèvent pas d'un contentieux, 18.2% concernent des procédures amiables qui sont soit en cours, soit envisagées par les consultants. En revanche, 4.3% des consultations concernent le mode de saisie des tribunaux, et la conduite d'une procédure. Dans ce cadre, les questions soulevées sont relatives aux impayés de loyers et aux expulsions, le dépôt de garantie venant en deuxième position.

## Rapports locatifs et procédure contentieuse

|                                 | Pas de<br>contentieux | Procédure<br>amiable | Mode<br>saisie | Conduite<br>procédure | Voies<br>d'exécution |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| Charges                         | 348                   | 130                  | 7              | 6                     | 1                    |
| Obligations et réparations      | 1 063                 | 423                  | 63             | 11                    | 1                    |
| Impayés, expulsion, résiliation | 126                   | 261                  | 85             | 95                    | 29                   |
| Dépôt de garantie               | 576                   | 345                  | 48             | 13                    | 2                    |
| Travaux d'amélioration          | 25                    | 3                    | -              | -                     | -                    |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>2 138</b>          | <b>1 162</b>         | <b>203</b>     | <b>125</b>            | <b>33</b>            |

## Le recours devant la commission départementale de conciliation

Cette commission, dont le secrétariat est assuré par la Direction Départementale de l'Équipement, est composée de représentants de bailleurs et de locataires. Elle est compétente sur :

- les augmentations de loyer lors du renouvellement du contrat, le dépôt de garantie, les charges et réparations, la non-décence des logements.

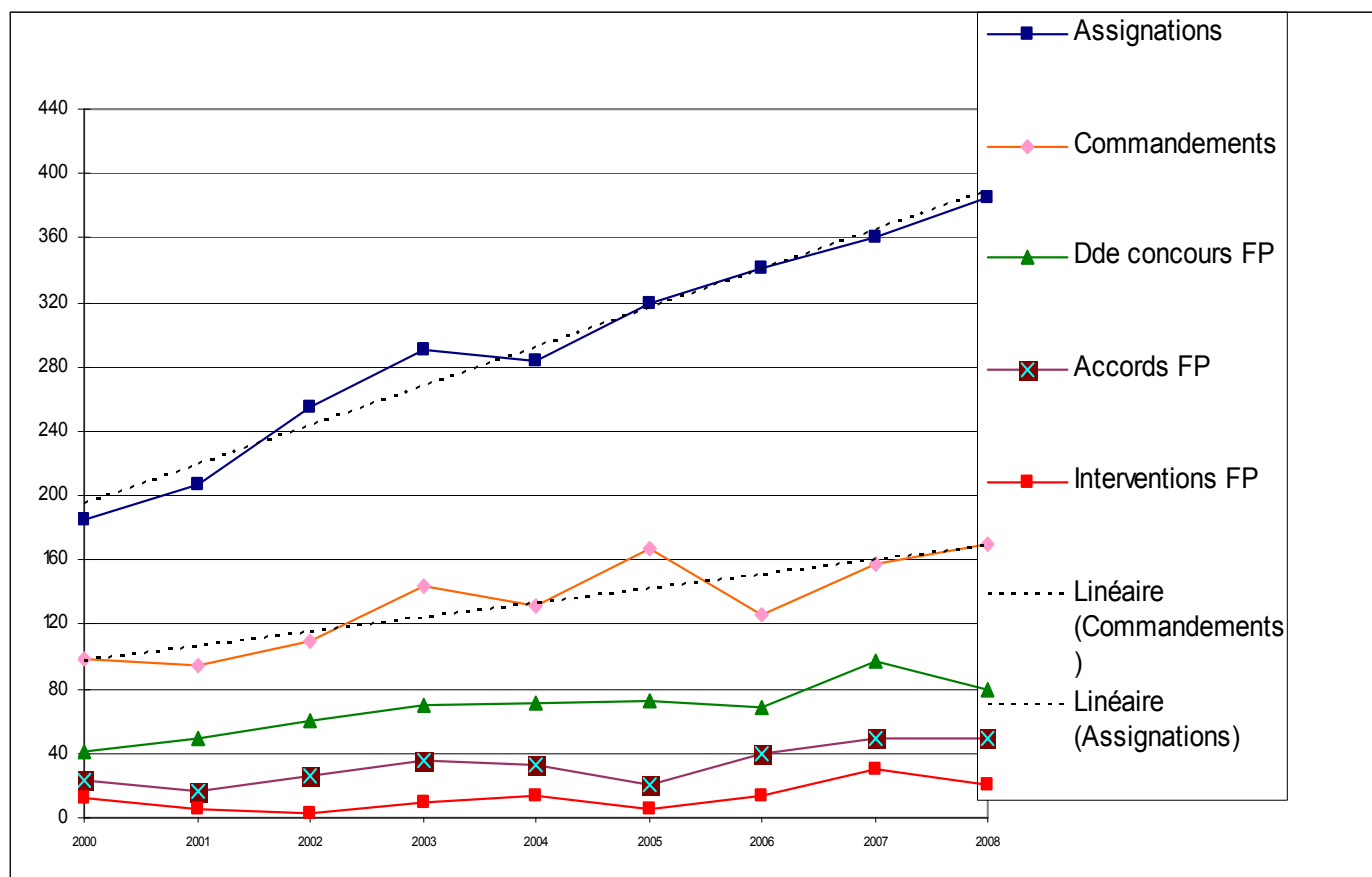
Elle est saisie par l'une ou l'autre des parties pour tenter une conciliation amiable. Depuis de nombreuses années, l'ADIL du Tarn est consultée en amont sur chaque dossier, pour donner le cadre juridique dans lesquels doivent s'exercer les rapports locatifs, et ce en toute neutralité.

En 2008, la commission de conciliation s'est réunie 5 fois, pour des litiges concernant essentiellement la restitution du dépôt de garantie, mais également les renouvellements de contrats avec augmentation de loyers et la décence, nouvelle compétence de la commission.

## II - LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

### Expulsions locatives dans le département du Tarn

|                                                               | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Assignations devant le tribunal                               | 185  | 207  | 255  | 290  | 284  | 320  | 341  | 361  | 385  |
| Résiliations de bail                                          |      | 197  | 206  | 217  | 242  | 294  | 324  | 356  |      |
| Commandements de quitter les lieux                            | 99   | 94   | 110  | 144  | 131  | 167  | 126  | 157  | 170  |
| Demandes de concours de la force publique                     | 41   | 50   | 60   | 70   | 71   | 72   | 69   | 98   | 79   |
| Nombre de décisions accordant le concours à la force publique | 23   | 17   | 26   | 36   | 33   | 20   | 40   | 50   | 50   |
| Interventions effectives de la force publique                 | 12   | 6    | 3    | 10   | 14   | 5    | 14   | 30   | 20   |
| Recours gracieux en indemnisation                             | 18   | 15   | 13   | 13   | 14   | 9    | 15   | 9    | 4    |



Suite à la récente diffusion par le Ministère de la justice des données du Tarn sur les résiliations judiciaires des baux pour impayés de loyers, vous trouverez ci-dessous les éléments de comparaison des années 2006/2007.

### Traitement judiciaire des demandes d'expulsion locative pour impayé de loyers en 2007

| N° dpt | Département et siège du tribunal d'instance | FOND + REFERE     |               |                                   |                                | FOND              |               |                                   |                                | REFERE            |               |                                   |                                |
|--------|---------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|--------------------------------|
|        |                                             | Nbre de décisions | Durée moyenne | Nbre de décisions contradictoires | % de décisions contradictoires | Nbre de décisions | Durée moyenne | Nbre de décisions contradictoires | % de décisions contradictoires | Nbre de décisions | Durée moyenne | Nbre de décisions contradictoires | % de décisions contradictoires |
| 81     | <b>TARN</b>                                 | <b>356</b>        | <b>3,9</b>    | <b>140</b>                        | <b>39,33</b>                   | <b>159</b>        | <b>4,5</b>    | <b>62</b>                         | <b>39,0</b>                    | <b>#</b>          | <b>3,4</b>    | <b>78</b>                         | <b>39,6</b>                    |
|        | Albi                                        | 123               | 3,5           | 50                                | 40,65                          | 45                | 4,2           | 20                                | 44,4                           | 78                | 3,1           | 30                                | 38,5                           |
|        | Gaillac                                     | 47                | 4,2           | 17                                | 36,17                          | 36                | 4,1           | 11                                | 30,6                           | 11                | 4,6           | 6                                 | 54,5                           |
|        | Castres                                     | 142               | 3,9           | 54                                | 38,03                          | 58                | 4,9           | 24                                | 41,4                           | 84                | 3,2           | 30                                | 35,7                           |
|        | Lavaur                                      | 44                | 4,6           | 19                                | 43,18                          | 20                | 4,5           | 7                                 | 35,0                           | 24                | 4,6           | 12                                | 50,0                           |

### Traitement judiciaire des demandes d'expulsion locative pour impayé de loyers en 2006

|           |             |            |            |            |             |            |            |           |             |            |            |           |             |
|-----------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|-----------|-------------|------------|------------|-----------|-------------|
| <b>81</b> | <b>TARN</b> | <b>323</b> | <b>3.7</b> | <b>129</b> | <b>39.9</b> | <b>158</b> | <b>3.8</b> | <b>65</b> | <b>41.1</b> | <b>165</b> | <b>3.5</b> | <b>64</b> | <b>38.8</b> |
|           | Albi        | 160        | 3.4        | 68         | 42.5        | 70         | 3.9        | 30        | 42.9        | 90         | 3.0        | 38        | 42.2        |
|           | Castres     | 105        | 3.6        | 42         | 40.0        | 53         | 3.6        | 23        | 43.4        | 52         | 3.6        | 19        | 36.5        |
|           | Gaillac     | 26         | 4.0        | 7          | 26.9        | 20         | 4.0        | 7         | 35.0        | 6          | 4.0        | 0         | 0.0         |
|           | Lavaur      | 32         | 5.0        | 12         | 37.5        | 15         | 4.2        | 5         | 33.3        | 17         | 5.6        | 7         | 41.2        |

Source : Ministère de la Justice

La progression des résiliations de contrat de location pour défaut de paiement de loyer est identique à celle de 2006, soit une augmentation de 9%. La proportion des baux résiliés suite à assignation est également très importante puisqu'elle est de l'ordre de 98%.

56% des locataires quittent leur logement avant le commandement de quitter les lieux. Il est important de constater que seuls 39.4% des locataires se présentent à l'audience, ce chiffre est en diminution constante depuis plusieurs années. Un des premiers conseils, lors d'un entretien avec les locataires est d'indiquer la nécessité de se présenter en justice, et de répondre à la demande d'enquête sociale qui lui est faite par un travailleur social.

Depuis de nombreuses années, l'ADIL du Tarn s'implique dans le dispositif de prévention des expulsions, issu de la loi du 29 juillet 1998. Cette implication prend plusieurs formes :

- institutionnelle, car l'ADIL participe au Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), ainsi qu'au Fond de Solidarité Logement (FSL). Son expertise juridique permet une analyse des situations locatives, et une information sur l'évolution des réglementations ;
- technique, car l'ADIL anime deux fois par an des sessions de formation en direction des professionnels sur le thème de la prévention des expulsions locatives ;
- juridique, en effet, 600 consultations ont eu lieu uniquement sur ce thème, émanant pour 68.2% de bailleurs et 27% de locataires.

|                  | Bailleur   |      | Locataire  |      |
|------------------|------------|------|------------|------|
|                  | 2008       | 2007 | 2008       | 2007 |
| <b>Impayés</b>   | <b>376</b> | 275  | <b>129</b> | 109  |
| <b>Expulsion</b> | <b>33</b>  | 36   | <b>33</b>  | 62   |

Vis-à-vis des bailleurs, la prévention des expulsions, outre les informations sur la procédure d'expulsion en tant que telle, passe également par une information en amont, sur les garanties qui peuvent être exigées des locataires, les dispositifs légaux de garantie (Garantie des Risques Locatifs, garantie Locapass, cautionnement, FSL...). L'ADIL a été associée à la rédaction d'un guide réalisé par la Caisse d'Allocations Familiales intitulé : « Le guide du bailleur privé », largement diffusé dans le département.

Vis-à-vis des locataires, ces derniers nous contactent volontairement, notamment lorsque la relation locative - liées à un impayé - nécessite une analyse juridique, qui peut être un complément indispensable dans le cadre de la procédure. On peut ainsi conseiller sur des questions liées à la décence des logements, aux charges locatives, aux obligations réciproques des parties...

## **5<sup>ème</sup> partie :**

# **L'accession à la propriété**



# I - NOTE DE CONJONCTURE

## Le logement neuf

Le net recul constaté en 2008 sur les logements mis en chantier concerne d'abord le logement collectif (-36.7%) et dans une moindre mesure la maison individuelle (-11.1%). Ce phénomène est essentiellement lié à la crise financière de l'automne. Corrélativement, le nombre de prêts à taux zéro accordés qui concernent d'abord l'accèsion sociale à la propriété, a connu un recul de 19% entre 2007 et 2008, tant dans le neuf que dans l'ancien.

### Nombre de prêt à taux zéro

|      | Neuf | Ancien | Total |
|------|------|--------|-------|
| 2005 | 821  | 679    | 1 500 |
| 2006 | 847  | 840    | 1 687 |
| 2007 | 919  | 910    | 1 829 |
| 2008 | 710  | 776    | 1 486 |

La stabilisation du marché de l'accèsion se traduit également par un tassement du montant moyen des opérations, pour la première fois depuis le début de la décennie.

### Montant moyen de l'opération

|                   | 2005    | 2006    | 2007    | 2008    |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
| Au titre du PTZ   | 121 600 | 132 000 | 135 600 | 134 000 |
| Constaté à l'ADIL | 109 965 | 123 915 | 137 716 | 139 501 |

L'évolution du montant de l'opération démontre que c'est l'accèsion sociale qui est en diminution dans le département, les accédants bénéficiant d'un prêt à taux zéro étant moins nombreux à se renseigner à l'ADIL.

La baisse du nombre de consultations est sensible pour les ménages qui relèvent de l'accèsion sociale. La diminution de ces consultants explique que le montant moyen des opérations étudiées ait continué à augmenter lors des simulations effectuées à l'ADIL.

## Nouveaux prêts à 0% distribués en 2007 pour un logement situé dans le département du Tarn

(Série établie par la SGFGAS sur les déclarations enregistrées au 31/03/2008 )

### 1. Caractéristiques du prêt à 0 %

Montants en  
Euro

| Analyse par tranche de revenu fiscal de référence (1) | Effectifs | %    | Montant moyen du prêt à 0% | Montant moyen de l'opération | Quotité moyenne |
|-------------------------------------------------------|-----------|------|----------------------------|------------------------------|-----------------|
| Tranche 1                                             | 489       | 27%  | 13 000                     | 111 400                      | 12%             |
| Tranche 2                                             | 319       | 17%  | 14 830                     | 129 000                      | 11%             |
| Tranche 3                                             | 349       | 19%  | 15 820                     | 139 200                      | 11%             |
| Tranche 4                                             | 542       | 30%  | 17 030                     | 150 200                      | 11%             |
| Tranche 5                                             | 130       | 7%   | 18 470                     | 172 900                      | 11%             |
| Ensemble                                              | 1 829     | 100% | 15 440                     | 135 600                      | 11%             |

### 2. Description de l'opération

| TYPE DE L'OPERATION                         | Effectifs | %    | Montant moyen du prêt à 0% | Montant moyen de l'opération | Quotité moyenne | Durée moyenne du prêt à 0% |
|---------------------------------------------|-----------|------|----------------------------|------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Achat neuf individuel                       | 224       | 12%  | 17 890                     | 144 800                      | 12%             | 13,7 ans                   |
| Achat neuf collectif                        | 5         | 0%   | 12 460                     | 97 800                       | 13%             | 21,0 ans                   |
| Construct° maison ind. (achat terrain)      | 568       | 31%  | 18 250                     | 149 100                      | 12%             | 14,8 ans                   |
| Construct° maison ind. (hors achat terrain) | 122       | 7%   | 17 410                     | 128 200                      | 14%             | 14,3 ans                   |
| Acquisition-Amélioration individuel         | 299       | 16%  | 13 240                     | 118 400                      | 11%             | 16,0 ans                   |
| Acquisition-Amélioration collectif          | 21        | 1%   | 9 940                      | 97 500                       | 10%             | 19,5 ans                   |
| Acquisition seule individuel                | 524       | 29%  | 13 100                     | 135 600                      | 10%             | 15,6 ans                   |
| Acquisition seule collectif                 | 66        | 4%   | 9 780                      | 95 400                       | 10%             | 19,1 ans                   |
| Ensemble                                    | 1 829     | 100% | 15 440                     | 135 600                      | 11%             | 15,3 ans                   |

Tranche 1 moins de 15 800 €  
 Tranche 2 de 15 800 € à 19 750 €  
 Tranche 3 de 19 750 € à 23 688 €  
 Tranche 4 de 23 688 € à 31 588 €  
 Tranche 5 plus de 31 588 €

### 3. Caractéristiques du financement

| Analyse par tranche de revenu fiscal de référence (1) | Tranche 1 | Tranche 2 | Tranche 3 | Tranche 4 | Tranche 5 | Tranche 6 | Tranche 7 | Ensemble |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| Effectifs                                             | 489       | 319       | 349       | 542       | 130       | 0         | 0         | 1 829    |
| % sur 1829                                            | 27%       | 17%       | 19%       | 30%       | 7%        | 0%        | 0%        | 100%     |
| Quotité prêt à 0%                                     | 12%       | 11%       | 11%       | 11%       | 11%       | 0%        | 0%        | 11%      |
| Quotité prêt principal                                | 70%       | 73%       | 74%       | 73%       | 68%       | 0%        | 0%        | 72%      |
| Quotité autres prêts                                  | 5%        | 6%        | 6%        | 7%        | 10%       | 0%        | 0%        | 7%       |
| Quotité auto-financement*                             | 13%       | 9%        | 8%        | 9%        | 12%       | 0%        | 0%        | 10%      |

(\*) Donnée reconstituée

| TYPE DE PRET                 | PC       | PAS      | PEL      | prêt 1%  | autre prêt social | autre prêt éligible au MH | autre prêt libre |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|-------------------|---------------------------|------------------|
| Effectifs (*)                | 103      | 255      | 103      | 161      | 22                | 315                       | 1 279            |
| Montant moyen du prêt        | 108 040  | 95 090   | 16 660   | 11 860   | 22 350            | 105 290                   | 95 430           |
| Montant moyen de l'opération | 153 700  | 131 400  | 146 400  | 144 300  | 140 000           | 132 400                   | 137 400          |
| Durée moyenne du prêt        | 21,5 ans | 21,3 ans | 12,0 ans | 11,2 ans | 12,3 ans          | 18,9 ans                  | 20,4 ans         |

(\*) Nombre d'enregistrements où le prêt est recensé, sachant qu'un prêt à 0% peut être accompagné de plusieurs prêts. On comptabilise le nombre d'emprunteurs ayant au moins un prêt du type considéré. Le montant moyen du prêt somme l'ensemble des prêts du type considéré.

### 4. Garanties

| Type de garantie du prêt principal | Effectifs | %    |
|------------------------------------|-----------|------|
| Hypothèque                         | 1 048     | 57%  |
| Cautionnement (organisme)          | 621       | 34%  |
| Caution personnelle                | 12        | 1%   |
| Autre garantie                     | 97        | 5%   |
| Pas de garantie                    | 51        | 3%   |
| Ensemble                           | 1 829     | 100% |

| Assurance perte d'emploi | Effectifs | %    |
|--------------------------|-----------|------|
| OUI                      | 71        | 4%   |
| NON                      | 1 758     | 96%  |
| Total                    | 1 829     | 100% |

### 5. Caractéristiques du ménage emprunteur

| Effectifs | % | Montant moyen du prêt à 0% | Montant moyen de l'opération | Quotité moyenne | Durée moyenne du prêt à 0% |
|-----------|---|----------------------------|------------------------------|-----------------|----------------------------|
|-----------|---|----------------------------|------------------------------|-----------------|----------------------------|

#### Age de l'emprunteur

|             |       |     |        |         |     |          |
|-------------|-------|-----|--------|---------|-----|----------|
| <= 25 ans   | 225   | 12% | 13 530 | 124 900 | 11% | 17,6 ans |
| 26 à 35 ans | 1 021 | 56% | 15 520 | 137 300 | 11% | 15,0 ans |
| 36 à 45 ans | 432   | 24% | 16 620 | 140 000 | 12% | 14,6 ans |
| 46 à 65 ans | 148   | 8%  | 14 440 | 128 900 | 11% | 15,4 ans |
| > 65 ans    | 3     | 0%  | 13 640 | 91 600  | 15% | 17,3 ans |

**Taille du ménage**

|             |     |     |        |         |     |          |
|-------------|-----|-----|--------|---------|-----|----------|
| 1 personne  | 379 | 21% | 9 230  | 102 900 | 9%  | 20,4 ans |
| 2 personnes | 516 | 28% | 14 670 | 141 400 | 10% | 14,4 ans |
| 3 personnes | 474 | 26% | 16 930 | 142 000 | 12% | 13,4 ans |
| 4 personnes | 325 | 18% | 19 300 | 148 900 | 13% | 12,9 ans |
| 5 personnes | 103 | 6%  | 20 750 | 149 600 | 14% | 16,2 ans |
| 6 et plus   | 32  | 2%  | 23 190 | 157 700 | 15% | 16,8 ans |

**Statut d'occupation du logement actuel**

|                                                      |       |     |        |         |     |          |
|------------------------------------------------------|-------|-----|--------|---------|-----|----------|
| Locataire                                            | 1 479 | 81% | 15 810 | 137 800 | 11% | 15,0 ans |
| Propriétaire (*)                                     | 0     | 0%  | -      | -       | -   | 0,0 ans  |
| Vit chez ses parents                                 | 176   | 10% | 13 120 | 118 300 | 11% | 17,7 ans |
| Autres statuts                                       | 174   | 10% | 14 630 | 134 300 | 11% | 15,4 ans |
| Ancien bénéficiaire en mobilité professionnelle (**) | 0     | 0%  | -      | -       | -   | -        |
| Propriétaire (handicapé physique) (***)              | 0     | 0%  | -      | -       | -   | -        |
| Propriétaire (catastrophe naturelle) (***)           | 0     | 0%  | -      | -       | -   | -        |
| Propriétaire (tempête) (***)                         | 0     | 0%  | -      | -       | -   | -        |

(\*) interdit pour les offres émises à compter du 12/11/1997

(\*\*) sans objet pour les offres émises avant le 12/11/1997

(\*\*\*) interdit pour les offres émises avant le 09/02/2000

**CSP**

|                          |     |     |        |         |     |          |
|--------------------------|-----|-----|--------|---------|-----|----------|
| Agriculteur              | 20  | 1%  | 15 130 | 128 800 | 12% | 15,9 ans |
| Artisan-commerçant       | 71  | 4%  | 16 660 | 142 200 | 12% | 15,5 ans |
| Cadre                    | 148 | 8%  | 15 270 | 153 800 | 10% | 12,1 ans |
| Employé                  | 598 | 33% | 15 030 | 134 300 | 11% | 15,4 ans |
| Inactif                  | 45  | 2%  | 15 020 | 128 700 | 12% | 16,3 ans |
| Ouvrier                  | 524 | 29% | 16 100 | 126 200 | 13% | 16,5 ans |
| Profession intermédiaire | 407 | 22% | 15 220 | 143 300 | 11% | 14,4 ans |
| Retraité                 | 16  | 1%  | 12 490 | 134 600 | 9%  | 14,8 ans |

|          |       |      |        |         |     |          |
|----------|-------|------|--------|---------|-----|----------|
| Ensemble | 1 829 | 100% | 15 440 | 135 600 | 11% | 15,3 ans |
|----------|-------|------|--------|---------|-----|----------|

n.s. : non-significatif

(1) Tranches du barème NPTZ :

du 01/01/2007 au 31/03/2007

Tranche 1 - de 12641 €

Tranche 2 de 12 641 € à 15 800 €

Tranche 3 de 15 801 € à 18 950 €

Tranche 4 de 18 951 € à 25 270 €

Tranche 5 plus de 25 270 €

du 01/04/2007 au 31/12/2007

Tranche 1 moins de 15 800 €

Tranche 2 de 15 800 € à 19 750 €

Tranche 3 de 19 750 € à 23 688 €

Tranche 4 de 23 688 € à 31 588 €

Tranche 5 plus de 31 588 €

## II - LES ÉTUDES FINANCIÈRES

Au cours de l'année 2008, l'ADIL a effectué 86 études de financement (126 en 2007). Les diagnostics financiers représentent 30 consultations, et 56 plans de financements ont été réalisés.

### Les caractéristiques des projets étudiés à l'ADIL 81

Dans 48% des consultations financières, les accédants potentiels viennent se renseigner très en amont de leur projet, puisqu'il s'agit d'une première démarche, ou de démarches commencées depuis moins d'un mois.

#### Revenu mensuel moyen des accédants

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| <b>Personne seule</b>                   | 1 692.57 € |
| <b>Famille monoparentale</b>            | 2 598.05 € |
| <b>Couple sans enfant</b>               | 2 753.70 € |
| <b>Couple avec un enfant</b>            | 2 697.25 € |
| <b>Couple avec deux enfants et plus</b> | 2 567.51 € |

Revenu moyen mensuel :

**2 267,39 €**  
( 2 087,02 € en 2007)

Il est en augmentation par rapport à 2007.

L'âge des emprunteurs ne reflète pas ce qui peut être constaté par ailleurs, car 23.3% des consultants ont entre 40 et 49 ans, les moins de 35 ans représentent 46.5 % des accédants. 39.5% des futurs accédants qui nous consultent sont des personnes seules.

Neuf 152 549.97 €

Ancien 140 924.29 €

Acquisition/amélioration 122 931.36 €

**Montant moyen par  
opération :**  
**139 501.66 €**

## L'apport personnel

Elément essentiel du montage financier, il est présent dans 75.6% des simulations financières. Son montant varie en fonction de la composition familiale.

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Personne seule</b>                   | 24 411.79 € |
| <b>Famille monoparentale</b>            | 16 333.33 € |
| <b>Couple</b>                           | 32 122 €    |
| <b>Couple avec un enfant</b>            | 41 266.25 € |
| <b>Couple avec deux enfants et plus</b> | 14 934.62 € |

**Apport personnel moyen :**  
**24 959 €,**

**contre 35 592.91 € en 2007**

Il est constant que les tarnais se tournent vers de l'individuel, car 94.2% simulations portent sur une construction neuve ou une acquisition de maison individuelle.

Les T3 et T4 sont plébiscités par des futurs accédants respectivement 20.9% et 50%, et peu d'accessions concernent les T6 (8.1%) et les T2 (3.5%).

Le prêt majoritaire est un prêt bancaire classique (74.4% des simulations), alors que plus de la moitié des consultants pourraient prétendre à un prêt d'accession sociale (prêt PAS)..

## Aides au logement :

Dans 29.1% des simulations financières est recensée la perception d'une aide au logement, à concurrence d'un montant moyen de 68.25 €.

## Le taux d'effort :

Le ratio moyen se situe à 31.29% contre 32.69% en 2007, hors aides au logement. Il est ramené à 28.39% lorsque le profil de l'accédant permet une aide au logement.

## Le prêt principal :

En augmentation constante depuis quelques années, et soutenue par des taux de crédit bas, la durée du prêt majoritaire constaté à l'ADIL 81 est de 258.61 mois pour une mensualité moyenne de 685.98 €.