

INFORMATION SUR L'HABITAT

...FRAPPEZ À LA BONNE PORTE



L'ADIL du Tarn
en 2010



ADIL / *L'INFORMATION SUR L'HABITAT... une question d'adresse...*

Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI

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

email : adil81@wanadoo.fr

site : www.adil81.org

SOMMAIRE

Rapport moral	5
Rapport financier	9
Rapport du commissaire aux comptes	21
Rapport d'activité	25

1^{ÈRE} PARTIE	<i>L'ADIL, UN OUTIL AU SERVICE DES PARTICULIERS</i>	27
-------------------------------	--	-----------

2^{ÈME} PARTIE	<i>PRÉSENTATION ET FONCTIONNEMENT DE L'ADIL DU TARN</i>	31
	I - Composition de l'ADIL 81	35
	II - L'ADIL dans le département : un service de proximité	41
	III - Le réseau partenarial de l'ADIL	42
	IV - La communication	45

3^{ÈME} PARTIE	<i>L'ACTIVITÉ DU CENTRE</i>	47
	I - La fréquentation de l'ADIL 81	51
	II - Qui utilise l'ADIL ?	53
	III - L'ADIL, une bonne adresse que l'on donne aux amis	53
	IV - Les thèmes abordés	54

4^{ÈME} PARTIE	<i>PRINCIPAUX DOMAINES D'INTERVENTION</i>	55
	Zoom sur les rapports locatifs	57
	Zoom sur l'habitat indigne	61
	Zoom sur la prévention des expulsions	63
	Zoom sur l'accession à la propriété	65
	Zoom actualité	69

	<i>LES RÉOLUTIONS</i>	73
--	------------------------------	-----------

Rapport moral

« **Frappez à la bonne porte** », telle est la maxime retenue par 110 000 consultants depuis la création de l'ADIL en 1997. Notre agence, implantée dans les huit principales communes du département, fait l'objet aujourd'hui d'une reconnaissance générale, tout d'abord de la part des particuliers. La neutralité et l'indépendance des conseils sont un gage de sécurité et de fiabilité et le public ne s'y trompe pas, puisqu'il parle de notre structure autour de lui. Les priorités en matière de conseil varient avec les évolutions législatives, et si le positionnement de l'ADIL sur les rapports locatifs est indéniable, son rôle de conseil en accession permet également de renforcer la protection nécessaire aux actes lourds de conséquences. L'orientation des conseils de l'ADIL à destination des plus fragiles est une évolution fondamentale : à l'heure où la règle se complexifie, il est essentiel que l'ADIL soit un repère pour des explications simples, claires, efficaces et... utiles.

La reconnaissance de l'ADIL du Tarn se rencontre également dans le cadre des relations partenariales : l'expertise juridique et la technicité de nos interventions sont quotidiennement appréciées par tous les acteurs de terrains, sous plusieurs formes : par le biais de questions sur les volets juridiques du logement, dans le cadre de notre intervention classique, mais également aide à la rédaction de documents, animation de formations, participation à de nombreux groupes de travail... tout autant d'interventions moins classique mais tout autant fréquentes. Ce positionnement institutionnel accroît la pertinence de nos conseils car ces derniers n'ont jamais eu vocation à être théoriques, mais au contraire à répondre concrètement aux écueils juridiques quotidiens.

Il reste que personne n'ignore les contraintes qui pèsent sur les budgets de nombre de nos partenaires, Etat, collectivités locales, et d'autres encore. Notre souhait aujourd'hui est de multiplier et diversifier encore le partenariat, afin de pouvoir poursuivre et développer notre action, de façon tout aussi neutre et objective.

Jean ROGER
Président de l'ADIL du Tarn

Rapport financier

L'arrêté des comptes au 31 décembre 2010 fait ressortir un résultat déficitaire de - 24 289 € contre - 1 155 € à l'arrêté de l'exercice précédent soit une variation de - 23 134 €.

COMPTE DE RESULTAT

LES PRODUITS

Les produits diminuent de 11.8%. Ils passent de 249 118 € à 219 823 €.

Environ 95% des produits sont constitués par des subventions qui sont versées par les partenaires qui soutiennent l'ADIL 81.

Les autres produits d'exploitation

Ils sont constitués des subventions et des autres produits de gestion.

Subventions : elles s'élèvent à 209 130 € contre 237 287 € en 2009 soit une variation de - 28 157 €.

Cette variation s'explique par la diminution de la subvention :

- d'Action Logement (Collège I) de 48 100 € elle passe à 42 097 € soit - 6 003 €
- du Conseil Général 81 (Collège III) de 76 650 € elle passe à 55 000 € soit - 21 650 €
- divers = - 504 €

Autres produits de gestion.

Comme en 2009 ce poste enregistre une reprise de provision pour risques et charges d'un montant de 8 550 €.

Les produits financiers

Constitués par les revenus des valeurs mobilières de placement et les autres produits financiers, ils s'élèvent au 31 décembre 2010 à 1 724 € contre 2 367 € l'an passé soit une diminution de - 643 €.

Les produits exceptionnels

Ils s'élèvent au 31 décembre 2010 à 417 € contre 914 € l'an passé soit une diminution de - 498 €.

LES CHARGES

Les charges diminuent de 2.5%. Elles passent de 250 273 € à 244 113 €.

Les charges d'exploitation (242 849 / 248 883 = - 6 035)

Achats non stockés (EDF, eau, fournitures administratives) .

Ce poste s'élève à 4 982 € contre 4 464 € soit une augmentation de 519 € qui s'explique par une hausse de la consommation EDF.

Services extérieurs (Créditpar, charges de copropriété, entretien réparation, ass, documentation, photocopies).

Ce poste s'élève à 13 891 € contre 19 075 € soit une diminution de 5 184 €. Des économies ont été réalisées sur la documentation générale 1 478 € et les photocopies 3 571 €.

Autres services extérieurs (honoraires, publicité, permanences, affranchissement, télécom, stage).

Ce poste s'élève à 16 483 € contre 23 479 € soit une diminution de 6 995 €.

Des économies ont été réalisées sur les postes suivants :

- publicité : 800 € contre 4 145 € = - 3 344 €, (réalisation guide LHI 3 800 €)
- affranchissement : 755 € contre 3 063 € = - 2 308 € (réalisation guide LHI 1 000 €)

- stages, formations, : 3 774 € contre 7 413 € = - 3 639 € (toujours important lors de la première année d'embauche d'un salarié)

Il est à noter que le poste « honoraires » augmente de 1 280 €. Cette variation correspond à l'enregistrement de la facture du 4^{ème} T 2009 sur l'exercice 2010 du Cabinet Etienne.

Impôts et taxes

Ils passent de 7 917 € à 10 873 € soit une augmentation de 2 956 € correspondant à une régularisation en 2010 de la taxe sur les salaires 2009 pour 2 870 €.

Salaires et charges sociales

Ce poste s'élève à 188 066 € contre 186 815 € soit une variation normale de 1 251 €.

Dotations aux amortissements

Ce poste s'élève à 8 552 € contre 7 129 € soit une variation normale de 1 424 €.

Les charges financières

Intérêts des emprunts pour 1 264 €. Ils diminuent de 126 €

Conclusion

Après analyse des comptes nous pouvons constater que le déficit de l'exercice 2010 est généré en totalité par la baisse de deux subventions et cela malgré une gestion rigoureuse des charges.

BILAN

A L'ACTIF

Nous y retrouvons les immobilisations incorporelles et corporelles pour un montant brut de 150 414 € contre 138 273 € en 2009. Les amortissements passent de 75 522 € à 68 098 €.

L'acquisition de ces nouvelles immobilisations (fenêtres + photocopieur) a été autofinancée en totalité.

Les produits à recevoir d'un montant de 3 072 € correspondent à des subventions des établissements bancaires non encore perçu lors de l'arrêté des comptes. (1 600 € Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées, 1 000 € Caisse d'Epargne Midi Pyrénées, 472 divers).

Les valeurs mobilières de placement restent inchangées et s'élèvent à 192 975 €.

Les disponibilités diminuent de 63 296 € et s'élèvent à 100 623 €.

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 1 393 € contre 1 089 € l'an passé.

AU PASSIF

Les fonds propres constitués des fonds associatifs (261 326 €) et du report à nouveau (- 24 289 €) s'élève à 237 037 €.

La provision pour risques et charges à fait l'objet d'une reprise de 8 550 €. Son montant est désormais de 68 785 €

La somme des dettes est de 74 606 €. Son détail en est le suivant :

- Emprunts : 27 762 € (30 755 € en 2009). :
= 50% acquisition bureaux ; 20 ans ; KI = 37 500 €
- Fournisseurs : 4 099 € (10 036 € en 2009).
- Autres : 42 355 € (41 788 € en 2009). Urssaf, ...
- Produits constatés d'avance : 390 €.

ADIL 81

Bilan association

Bilan association

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2010 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2009 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement					
Frais de recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires	2 500	1 793	707	1 207	- 500
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorporelles en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	71 000	25 215	45 785	49 335	- 3 550
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	76 914	41 090	35 824	12 209	23 615
Immobilisations grevées de droit					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	150 414	68 098	82 316	62 751	19 565
Stocks en cours					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens et services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances usagers et comptes rattachés					
Autres créances					
· Fournisseurs débiteurs				72	- 72
· Personnel	49		49		49
· Organismes sociaux					
· Etat, impôts sur les bénéfices					
· Etat, taxes sur le chiffre d'affaires					
· Autres	3 072		3 072	435	2 637
Valeurs mobilières de placement	192 975		192 975	192 975	
Disponibilités	100 623		100 623	163 919	- 63 296
Charges constatées d'avance	1 393		1 393	1 089	304
TOTAL (II)	298 112		298 112	358 490	- 60 378
Charges à répartir sur plusieurs exercices(III)					
Primes de remboursement des emprunts (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF	448 526	68 098	380 428	421 240	- 40 812

Bilan association(suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2010 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2009 (12 mois)	Variation
Fonds associatifs et réserves			
Fonds propres			
. Fonds associatifs sans droit de reprise	261 326	262 481	- 1 155
. Ecart de réévaluation			
. Réserves			
. Report à nouveau			
. Résultat de l'exercice	-24 289	-1 155	- 23 134
Autres fonds associatifs			
. Fonds associatifs avec droit de reprise			
. Apports			
. Legs et donations			
. Résultats sous contrôle de tiers financeurs			
. Ecart de réévaluation			
. Subventions d'investissement sur biens non renouvelables			
. Provisions réglementées			
. Droits des propriétaires (commodat)			
TOTAL (I)	237 037	261 326	- 24 289
Provisions pour risques et charges	68 785	77 335	- 8 550
TOTAL (II)	68 785	77 335	- 8 550
Fonds dédiés			
. Sur subventions de fonctionnement			
. Sur autres ressources			
TOTAL (III)			
Dettes			
Emprunts et dettes assimilées	27 762	30 755	- 2 993
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Fournisseurs et comptes rattachés	4 099	10 036	- 5 937
Autres	42 355	41 788	567
Produits constatés d'avance	390		390
TOTAL (IV)	74 606	82 579	- 7 973
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF	380 428	421 240	- 40 812
Engagements reçus			
Legs nets à réaliser			
. acceptés par les organes statutairement compétents			
. autorisés par l'organisme de tutelle			
Dont en nature restant à vendre			
Engagements donnés			

ADIL 81

Compte de résultat association

Compte de résultat association

Présenté en Euros

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2010 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2009 (12 mois)	Variation	%		
	France	Exportations	Total	Total		
Produits d'exploitation						
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services						
Montants nets produits d'expl.						
Autres produits d'exploitation						
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation		209 130	237 287	- 28 157	-11,87	
Dons						
Cotisations						
Legs et donations						
Produits liés à des financements réglementaires						
Autres produits		2	2		N/S	
Reprise de provisions		8 550	8 550		0,00	
Transfert de charges						
Sous-total des autres produits d'exploitation		217 682	245 837	- 28 155	-11,45	
Total des produits d'exploitation (I)		217 682	245 837	- 28 155	-11,45	
Quotes-parts d'éléments du fonds associatif virées au compte de résultat (II)						
Produits financiers						
De participations						
D'autres valeurs mobilières et créances d'actif						
Autres intérêts et produits assimilés		1 724	2 367	- 643	-27,17	
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (III)		1 724	2 367	- 643	-27,17	
Produits exceptionnels						
Sur opérations de gestion		417		417	N/S	
Sur opérations en capital			914	- 914	-100	
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (IV)		417	914	- 497	-54,38	
TOTAL DES PRODUITS (I + II + III + IV)		219 823	249 118	- 29 295	-11,76	
SOLDE DEBITEUR = DEFICIT		-24 289	-1 155	- 23 134	N/S	
TOTAL GENERAL		244 113	250 273	- 6 160	-2,46	
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises et de matières premières						
Variation de stock marchandises et matières premières						
Autres achats non stockés		4 982	4 464	518	11,60	
Services extérieurs		13 891	19 075	- 5 184	-27,18	
Autres services extérieurs		16 483	23 479	- 6 996	-29,80	
Impôts, taxes et versements assimilés		10 873	7 917	2 956	37,34	
Salaires et traitements		136 163	134 990	1 173	0,87	
Charges sociales		51 904	50 314	1 590	3,16	
Autres charges de personnels			1 512	- 1 512	-100	
Subventions accordées par l'association						

Compte de résultat association (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2010 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2009 (12 mois)	Variation	%
Dotations aux amortissements	8 553	7 129	1 424	19,97
Dotations aux provisions				
(-) Engagements à réaliser sur ressources affectées				
Autres charges		5	- 5	-100
Total des charges d'exploitation (I)	242 849	248 883	- 6 034	-2,42
Quotes-parts de résultat sur opérations communes (II)				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées	1 264	1 390	- 126	-9,06
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
Total des charges financières (III)	1 264	1 390	- 126	-9,06
Charges exceptionnelles				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (IV)				
Participation des salariés aux résultats (V)				
Impôts sur les sociétés (VI)				
TOTAL DES CHARGES (I + II + III + IV + V + VI)	244 113	250 273	- 6 160	-2,46
SOLDE CREDITEUR = EXCEDENT				
TOTAL GENERAL	244 113	250 273	- 6 160	-2,46
Evaluation des contributions volontaires en nature				
Produits				
. Bénévolat				
. Prestations en nature				
. Dons en nature				
Total				
Charges				
. Secours en nature				
. Mise à disposition gratuite de biens et services				
. Personnel bénévole				
Total				

Annexes (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 150 414 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	2 500			2 500
Immobilisations corporelles	135 773	28 118	15 977	147 914
Immobilisations financières				
TOTAL	138 273	28 118	15 977	150 414

Amortissements et provisions d'actif = 68 098 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	1 293	500		1 793
Immobilisations corporelles	74 229	8 053	15 977	66 305
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	75 522	8 553	15 977	68 098

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Site internet	2 500	1 793	707	5 ans
Constructions	71 000	25 215	45 785	20 ans
Mat. divers	42 211	16 335	25 877	de 5 à 10 ans
Mat. de bureau et informatique	34 703	24 756	9 947	de 1 à 5 ans
TOTAL	150 414	68 098	82 316	

Etat des créances = 4 514 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	4 514	4 514	
TOTAL	4 514	4 514	

Produits à recevoir par postes du bilan = 3 072 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	3 072
Disponibilités	
TOTAL	3 072

Charges constatées d'avance = 1 393 E

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Annexes (suite)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Etat des dettes = 74 606 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	27 762	3 593	21 376	2 793
Dettes financières diverses				
Fournisseurs	4 099	4 099		
Dettes fiscales & sociales	42 355	42 355		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	390	390		
TOTAL	74 606	50 437	21 376	2 793

Charges à payer par postes du bilan = 14 391 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	240
Dettes fiscales & sociales	14 151
Autres dettes	
TOTAL	14 391

Produits constatés d'avance = 390 E

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Rapport du commissaire aux comptes

ADIL 81

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

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

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2010

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le trente un décembre deux mille dix sur :

- Le contrôle des comptes annuels de l'Association ADIL 81, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
- la justification de nos appréciations,
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnelles applicables en France, ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.225 -235 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre association, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercices professionnels applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents adressés aux adhérents sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Albi, le 10/06/2011

Le Commissaire aux Comptes

Didier DELCROS

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

Rapport d'activité

1^{ère} partie :

L'ADIL,

un outil au service des

particuliers

L'ADIL, UN OUTIL AU SERVICE DU PUBLIC :

UN ORGANISME OFFICIEL QUI FAIT L'OBJET D'UNE RECONNAISSANCE INSTITUTIONNELLE...

A l'instigation du Conseil Général, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Tarn a ouvert ses portes au public en mars 1997. Juridiquement, son statut est celui d'une association de droit privé, qui possède ses propres organes de décisions. Elle est cependant membre d'un réseau national, le réseau des ADIL, agréée et conventionnée par le Ministère en charge du logement.

Ce réseau est en progression constante, puisqu'aujourd'hui plus de 85% des habitants disposent d'une ADIL dans son département.

A l'évidence, la place de premier plan qu'occupe aujourd'hui le logement dans les préoccupations des ménages et des collectivités locales a favorisé l'extension du réseau.

Sans être une fédération, les ADIL ont une démarche commune : elles obéissent à des règles qui sont la neutralité, la qualité du conseil et l'indépendance. La diversité des membres de l'ADIL est la garantie de son indépendance. De la même façon, le conseil délivré doit être neutre, gratuit, compétent, et couvrir tous les thèmes du logement.

... POUR L'ACCÈS AU DROIT, UNE JUSTICE DE PROXIMITÉ, LA RÉOLUTION AMIABLE DES CONFLITS

Le besoin de justice ne trouve satisfaction qu'avec la connaissance de leurs droits par les citoyens. L'ADIL consacre le droit pour tous d'accéder à l'information juridique, facteur de progrès social. En énonçant le cadre légal, l'ADIL prévient les litiges, restaure l'égalité avec les professionnels et favorise les modes de règlement amiable des conflits. Ce faisant, elle participe, à son niveau, à désencombrer les tribunaux et/ou encourage conciliation et médiation.

... POUR LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

Parce que l'ignorance de ses droits conduit à l'exclusion et à l'absence de projet personnel, familial, professionnel... l'ADIL informe les ménages sur les aides légales et sociales dont ils peuvent bénéficier. Parce que la loi protège les plus faibles, perdus dans une réglementation complexe, l'ADIL leur permet de tirer parti de règles de droits qu'ils n'ont pas les moyens de connaître.

Pour que les personnes en difficulté se réapproprient une autonomie sociale et personnelle, l'ADIL les informe sur les moyens de faire valoir leurs droits et les oriente vers les organismes et personnes en charge de les mettre en œuvre.

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

... POUR LIMITER LE SURENDETTEMENT ET SÉCURISER LES PROJETS D'ACCESSION

Une information préventive, compétente et neutre apparaît comme un élément efficace pour lutter contre les projets d'accession mal maîtrisés aux conséquences parfois dramatiques. L'ADIL

réunit, en un seul lieu, tout ce dont le candidat à l'accession a besoin : conseil sur le financement, conseil sur le contrat à passer avec le professionnel, information sur la fiscalité immobilière et les assurances, information sur les responsabilités...

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

... POUR « METTRE À PORTÉE » L'INVESTISSEMENT LOCATIF ET L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Un arsenal éparpillé et complexe d'outils financiers spécifiques, de précisions fiscales, sociales ont été instaurés par les pouvoirs publics afin de favoriser l'émergence d'un secteur locatif intermédiaire. Mais ces outils ne valent que par la connaissance qu'en ont leurs destinataires. L'ADIL accompagne les réformes, elle est un relais pour la diffusion de l'information. En un mot, elle rend lisibles les dispositifs mis en place.

... POUR LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE ET L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE L'HABITAT

Sans distribuer d'aides financières ni instruire les dossiers, l'ADIL contribue à la diffusion des aides de l'Etat ou des collectivités locales. Elle informe rapidement sur les opportunités nouvelles par un conseil de qualité identique et gratuit pour tous.

UN OUTIL AU SERVICE DES ACTEURS DE L'HABITAT

... UN OBSERVATOIRE DES PRATIQUES, DE LA DEMANDE ET DU COMPORTEMENT DES MÉNAGES

Il s'agit par le biais des consultations de repérer et mettre en évidence des dysfonctionnements liés au marché, et d'apporter une expertise juridique et financière sur les problématiques locales rencontrées.

... LE CONSEIL EST UNE VALEUR AJOUTÉE ÉCONOMIQUE

Parce que la confusion sur le rôle de chacun se révèle source de difficulté pour tous, l'ADIL, lieu central d'information et plage d'aiguillage, agit comme un guichet unique contre le cloisonnement et l'éparpillement de l'information, et renvoie ceux qui la consultent vers les spécialistes concernés.

... L'ADIL PERMET À SES MEMBRES DE SUIVRE L'ACTUALITÉ DU LOGEMENT

La multiplicité des programmes, la diversité des sources d'information, le développement de la publicité, le foisonnement législatif, la complexité de la « machine » juridique... font que le besoin d'information existe. L'ADIL permet à ses membres de suivre l'actualité du logement et diffuse à l'ensemble de ses partenaires une information régulière, notamment sous la forme de revue, journaux et brèves mensuelles.

En outre, les membres de l'ADIL bénéficient du savoir faire des conseillers juristes et de leur neutralité afin de programmer toute action de formation, et d'information, pour parfaire ou valoriser leur propre pratique professionnelle.

2^{ème} partie :

Présentation et

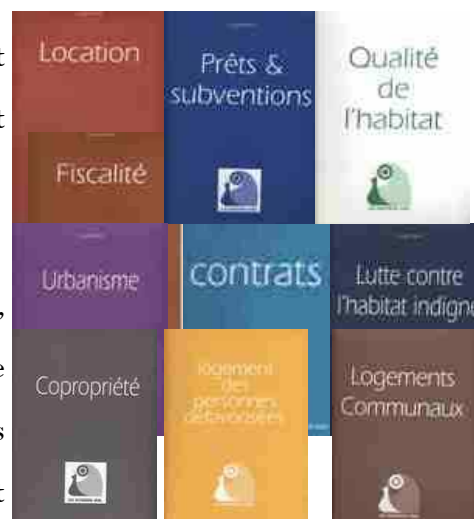
fonctionnement de l'ADIL

du Tarn

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 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'accès à la propriété.

- Pour le grand public, des guides pratiques sont à disposition, sur l'ensemble des thèmes particuliers que sont l'accès 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.

UN SERVICE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL À VOCATION SOCIALE :

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

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.

I – COMPOSITION DE L'ADIL 81

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

MEMBRES DE DROIT

M. CARCENAC Président du Conseil Général du Tarn	Mme MILHERES Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture	M. FERNANDEZ Président de l'Association des Maires
---	--	---

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

CILEO M. LEGRIX	UNPI des PAYS ALBIGEOIS M. GALIBER D'AUQUE	FNAIM Mlle PELISSOU
PROCIVIS M. CESCO	FFB M. ARNAL	TARN HABITAT M. ASPAR

Collège II : Organismes représentant les consommateurs et les usagers

UDAF Mme LE MASNE

Collège III : Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général

ASSOCIATION DES MAIRES Mme VALAX	CAF Mme SOULET	CONSEIL GENERAL M. ROGER
	MAIRIE DE CARMAUX Mme ALBAR	

LE BUREAU

M. ROGER <i>Président</i> <i>Conseiller général</i>	M. LEGRIX <i>Vice-président</i> <i>CILEO</i>	Mme SOULET <i>Secrétaire</i> <i>CAF</i>	M. CESCO <i>Trésorier</i> <i>PROCIVIS</i>
--	---	--	--

Mme LE MASNE
UDAF

L'ASSEMBLEE GENERALE

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

LES COMMUNES MEMBRES DU COLLEGE 3 DE L'ASSEMBLEE GENERALE

	Maire
AIGUEFONDE	<i>Vincent GAREL</i>
AMARENS	<i>Patrick MONTELS</i>
ANGLÈS	<i>Gérard ROUANET</i>
ARTHES	<i>Pierre DOAT</i>
AUSSAC	<i>Jean TAYAC</i>
AUSSILLON	<i>Didier HOULES</i>
BOISSEZON	<i>Claude AUSSILLOU</i>
BELCASTEL	<i>Christophe ESPARBIE</i>
CADIX	<i>Adrien RECOULES</i>
CARMAUX	<i>Alain ESPIE</i>
CAUCALIÈRES	<i>Jean Michel ARJONA</i>
CASTRES	<i>Pascal BUGIS</i>
CORDES SUR CIEL	<i>Paul QUILES</i>
COUFFOULEUX	<i>Pierre VERDIER</i>
DONNAZAC	<i>Jean Luc FABRE</i>
FREJAIROLLES	<i>Christian CHAMAROU</i>
GAILLAC	<i>Michelle RIEUX</i>
GIROUSSENS	<i>Jean Louis CLAUSTRE</i>
GRAULHET	<i>Claude FITA</i>
GRAZAC	<i>Jean NOBLET</i>
JONQUIERES	<i>Jean-Pierre LENCOU</i>
LABESSIÈRE CANDEIL	<i>Francis MONSARRAT</i>
LABRUGUIERE	<i>Richard AURIAC</i>
LACAZE	<i>Michel MADERN</i>
LAGARRIGUE	<i>Michel BENOIT</i>
LASFAILLADES	<i>Brigitte PAILHE-FERNANDEZ</i>
LAMONTELARIE	<i>Pierre ESCANDE</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 CAZELLES	<i>Denis DONNADIEU</i>
LOUPIAC	<i>Henri PEDURAND</i>
MASSAC SÉRAN	<i>Guy RAYNIER</i>
MAZAMET	<i>Laurent BONNEVILLE</i>

MEZENS	<i>Raymond FAVAREL</i>
MILHAVET	<i>Thierry CALMELS</i>
MIRANDOL BOURGNOUNAC	<i>Robert ASSIE</i>
MONESTIES	<i>Denis MARTY</i>
MONTDURAUSSE	<i>Georges PAULIN</i>
MONTDRAGON	<i>Roger DAUZATS</i>
MONTGAILLARD	<i>Jean Claude BOURGEADE</i>
MOUZIEYS TEULET	<i>Gérard PUECH</i>
NAGES	<i>François JOUCLA</i>
NAVÈS	<i>Marc COUSINIE</i>
NOAILHAC	<i>Jean Louis GAU</i>
NOAILLES	<i>Josiane LAVILLE</i>
PARISOT	<i>Pascal NEEL</i>
PAYRIN AUGMONTEL	<i>Alain VAUTE</i>
PECHAUDIER	<i>Alain GIRONIS</i>
PENNE	<i>Jean Luc KRETZ</i>
PEYROLE	<i>Sylvère NIVELAIS</i>
PONT DE L'ARN	<i>Christian CARAYOL</i>
PUYBEGON	<i>Mariano BERNAD</i>
RABASTENS	<i>Alain BREST</i>
REALMONT	<i>Hubert BERNARD</i>
RIVIERES	<i>Christophe HERIN</i>
RONEL	<i>Michel DURAND</i>
ROQUEMAURE	<i>Christian HOT</i>
ROUAIROUX	<i>Jean Louis ROUANET</i>
SAINT AMANS SOULT	<i>Daniel VIAELLE</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 GERMAIN DES PRES	<i>Raymond FREDE</i>
SAINT LIEUX LAFENASSE	<i>Serge CHANAUD</i>
SAINT PAUL CAP DE JOUX	<i>Laurent VANDENDRIESSCHE</i>
SAINT SULPICE	<i>Bernard SOULET</i>
SALVAGNAC	<i>Bernard MIRAMOND</i>
SAUSSENAC	<i>Pierre CAHUZAC</i>
SÉNOUILLAC	<i>Marie Thérèse PLAGEOLES</i>
SERENAC	<i>Hervé TARROUX</i>

SOUEL
TONNAC
VALDURENQUE
VERDALLE
VILLENEUVE LES LAVAU
VILLENEUVE SUR VERE
VITERBE

Gérard DELMAS
Claude ALIBERT
Jean Louis BATTUT
Marie-Rose SEGUIER
Michel BOUTSSOU
Alain TROUCHE
Robert GELIS

Ce sont ainsi 81 communes qui soutiennent l'ADIL dans le département.

Une équipe pluridisciplinaire spécialiste du logement

Directrice

Hélène ROQUE

Conseillers juristes

Guillaume ABGRALL

Marjorie MEDJEBEUR

Sandrine SANDRAL

Secrétaire

Valérie FENIES

L'ACTIVITE STATUTAIRE DE L'ADIL 81

Conseil d'administration

29 avril	Approbation du compte rendu du conseil d'administration du 19 novembre 2009 Présentation des comptes de l'ADIL pour 2009 Rapport d'activité pour 2009 Perspectives 2010 Date de l'assemblée générale Questions diverses
8 juin	Suite au renouvellement statutaire des membres du conseil d'administration par l'assemblée générale : élection du bureau
17 novembre	Approbation des procès verbaux des conseils d'administration du 8 juin et du 29 avril 2010 Situation financière au 30 septembre 2010 Présentation du budget prévisionnel 2011 Point sur l'activité de l'ADIL au 30 septembre 2010 Perspectives 2011 Questions diverses

Assemblée générale ordinaire

8 juin	Approbation du procès verbal de l'assemblée générale du 16 juin 2009 Rapport moral Rapport financier Rapport du commissaire aux comptes Rapport d'activité Renouvellement des membres du conseil d'administration
---------------	--

II – L'ADIL DANS LE DÉPARTEMENT : UN SERVICE DE PROXIMITÉ

GAILLAC

Mairie
Bureau n°2
40 Place Hautpoul
05 63 81 22 62
9 h à 12 h
Le 2^{ème} et le 4^{ème} vendredi

CCAS Mairie
Place Elie Théophile
05 63 42 85 50
9 h à 12 h
Le 1^{er} et le 3^{ème} vendredi

CARMAUX

Mairie
Immeuble Voltaire
05 63 80 22 56
9 h à 12h et de 13 h à 16 h 30
Le 2^{ème} 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 (sur RDV) et jeudi
Sauf le 1^{er} mercredi

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)

MAZAMET

Maison des Associations
Bureau 113
63 Rue des Cordes
9 h 45 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 15
Le 1^{er} mercredi

LAVAU

3 Rue Jouxaygues
À côté Médiathèque
9 h 15 à 12 h
Le 3^{ème} lundi

SAINT SULPICE

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

III - LE RÉSEAU PARTENARIAL DE L'ADIL

Tout en n'étant pas un organisme de formation, la compétence et le savoir faire de l'ADIL lui permettent d'organiser des journées d'informations qui allient les volets pratiques et théoriques des problématiques du logement.

Les formations auxquelles participent des travailleurs sociaux, des conseillers en économie sociale et familiale, des agents de l'Etat, des collectivités territoriales, 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... favorisent un échange de points de vue entre professionnels. Ce sont au total 215 personnes qui ont bénéficié de nos interventions.

DATES	THÈMES	NOMBRE DE PARTICIPANTS
21 janvier	La gestion locative (Pact du Tarn)	6
26 janvier	Les droits et obligations des parties dans les rapports locatifs	14
1 ^{er} février	L'habitat indigne (Croix Rouge)	20
2 mars	Les actions en justice dans les rapports locatifs	11
22 mars	Politique d'accès au logement GURL Les rapports locatifs (Croix Rouge)	28
30 mars	Développement durable et lutte contre la précarité énergétique	17
6 avril	Accès au logement / Grands principes locatifs (CFP Brens)	50
27 avril	L'accession sociale	5
25 mai 1 ^{er} juin	L'habitat indigne	24
14 septembre	Contrat de location (Pact du Tarn)	12
16 septembre		5
30 septembre	Les rapports locatifs (CNL)	5
14 octobre		5
21 septembre	Relations entre voisins : les règles de base pour une bonne entente	13

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 - CLAH -
Tarn Habitat

MEMBRE CONSULTATIF

Commission Départementale de Conciliation - CDC -
Pays d'Autan, Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet,
Communauté de Communes de Tarn Dadou, SCOT des Pays
Albigeois.

LES SALONS ET LES MANIFESTATIONS :

DATE	LIEU
du 12 au 15 mars 2010	Logis Expos à Castres
du 22 au 25 octobre 2010	Salon Habitarn à Albi

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

Le nombre de contacts sur les salons est de 141 personnes, sachant que la mise à disposition de nombreuses brochures pour le public permet de mieux faire connaître l'ADIL.

Le thème majeur des demandes sur les salons immobiliers en 2010 a été celui de l'amélioration de l'habitat, du développement durable et de la fiscalité.

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
UDAF
ANIL

GROUPE DE TRAVAIL

Comité technique paritaire Tarn Habitat
Comité de pilotage du PDALPD
Commission de pré-examen dans le cadre du PDALPD
Plan Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne
Prévention des expulsions
Expertise HLM
Préfiguration du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

GROUPEMENTS DE COMMUNES

Pays de l'Albigeois et des Bastides
Communauté d'Agglomération Castres/Mazamet
Communauté de communes Tarn et Dadou
Communauté d'Agglomération de l'Albigeois - C2A

LES MÉDIAS ET L'ADIL 81 :

L'ADIL 81 entretient de bonnes relations avec les médias tarnais : La Dépêche du Midi et Le Tarn Libre... publient les articles envoyés.

IV - LA COMMUNICATION

Ces documents sont destinés aux collectivités locales adhérentes et aux partenaires de l'ADIL.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

2010



HABITAT ACTUALITE

Outil de communication et d'information, Habitat Actualité est un condensé de l'actualité juridique, fiscale et financière en matière d'immobilier, tant au niveau national que départemental.

MARS 2010



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Le lotissement

Un lotissement constitue un morcellement d'une propriété foncière par lots en vue de construire des habitations. Trois critères sont requis : des divisions en lots, des divisions en lots, des divisions en lots.

LES CRITÈRES DÉTERMINANT LE RÉGIME APPLICABLE

Le régime applicable permet d'attribuer ou de déclarer un lotissement en fonction de la localisation du projet, de son importance.

PENAL D'AMÉNAGER

Le lotissement soumis à permis d'aménager est celui qui est soumis à la réalisation de plus de 2 lots dans une zone soumise à déclaration préalable.

DECLARATION PREALABLE

Le lotissement soumis à déclaration préalable est celui qui est soumis à la réalisation de plus de 2 lots dans une zone soumise à déclaration préalable.

Mars 2010

Les garanties en matière de location

2010



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Les garanties matière de location

Depuis de nombreuses années, une multitude de garanties ont été mises en place pour protéger les locataires.

LA NOUVELLE GARANTIE UNIVERSELLE DES RISQUES LOCATIFS - GURL

La GURL est un dispositif particulier d'assurance unique mis en place par l'Etat, le 1^{er} janvier 2010.

LES LOCATAIRES

Peuvent être concernés les locataires entrant en date de location avant le 1^{er} janvier 2010.

Octobre 2010

«Engagement National pour l'Environnement» : Les collectivités locales et la contrainte environnementale

Décembre 2010

Le lotissement



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.

- ⇒ Prêt à taux zéro et prêt conventionné
- ⇒ Nouvelle organisation du marché de l'électricité
- ⇒ Modifications de l'avance Loca Pass pour le financement du dépôt de garantie
- ⇒ Demande de logement social et système d'enregistrement
- ⇒ Révision des loyers maxima des conventions
- ⇒ Les diagnostics obligatoires en location
- ⇒ TVA immobilière
- ⇒ Le juge de proximité
- ⇒ Evolution des services de télévision : quelle réponse au numérique ?



L'ADIL SUR LA TOILE : adil81.org

Notre communication se développe également grâce à notre site internet : « adil81.org ». Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- ⇒ mieux faire connaître l'ADIL,
- ⇒ avoir un accès direct à toutes les publications,
- ⇒ avoir la « première information » utile, avant de pousser la porte,
- ⇒ constituer un outil de référence,
- ⇒ être au fait de l'actualité du logement.

En moyenne, plus de 30 visites par jour pour un total de plus de 13 000 connexions annuelles.

Les questions via le formulaire de contact en ligne ont généré 253 réponses en ligne pour 2010, d'autres nécessitent un contact téléphonique, voire directement une visite auprès des conseillers de l'ADIL.



3^{ème} partie :

L'activité du centre

UNE BAISSSE DES CONSULTATIONS ? UNE FAUSSE IDÉE...

Il est indéniable que le nombre de consultations auprès de l'ADIL du Tarn est en diminution, et cela reflète bien l'évolution nationale puisqu'à ce niveau, le nombre des consultations est également en diminution.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène :

- On peut constater une évolution progressive de l'activité d'ADIL, en réponse aux demandes de nos partenaires. L'ADIL est de plus en plus sollicitée afin d'expliquer les nouveaux dispositifs, elle est également appréciée pour son rôle d'expert "technique" en matière d'interrogation juridique. Elle participe de plus en plus aux dispositifs locaux mis en place, et ce sans augmentation de personnel.
- L'ADIL répond également à des demandes de formation de la part de ses partenaires, et cette activité permet une meilleure information des particuliers, les professionnels que nous formons étant mieux à même de répondre aux personnes qui les sollicitent.
- En outre, la part des consultations "lourdes", consommatrices de temps (impayés de loyers, logement indigne...) a tendance à augmenter.
- Les efforts faits pour améliorer le contenu et l'ergonomie de notre site internet a un but évident : permettre au public de trouver lui-même, autant que possible, la réponse aux questions les plus courantes. En 2010, les consultations sur « adil81.org » ont dépassé 13 000 visites, qui ne sont en aucun cas comptabilisées dans nos données. En 2007, le nombre de visites sur notre site était de 6 388.
- Enfin, l'activité de l'ADIL est étroitement liée à la parution de textes nouveaux, et la fréquentation exponentielle en 2008 était consécutive à la parution de la loi en février 2008 sur le pouvoir d'achat, qui avait accru la demande d'information sur les rapports locatifs (prix du loyer et dépôt de garantie, le « fonds de commerce » de l'ADIL). En revanche, le plan de relance et la publication de la loi Boutin en 2009 ont moins directement impacté les relations locatives sur des éléments aussi concrets. 2010 n'a pas vu de changements fondamentaux au niveau législatif.

Si on observe les consultations de l'ADIL depuis 2004, date du « régime de croisière » de l'ADIL, les consultations moyennes par an sont approximativement de 9 500, chiffre que nous approchons pour 2010.

Il est également constant que l'ADIL reste encore méconnue du plus grand nombre, et ce malgré nos publications par voie de presse. Le « bouche à oreille » reste notre premier vecteur afin de nous faire connaître.

Pour compléter cette analyse, l'année 2009 avait déjà été marquée par une diminution des consultations, mais un problème informatique expliquait en partie une baisse sensible, qui avait pu être corrigée statistiquement.

I - LA FREQUENTATION DE L'ADIL 81

L'ADIL a donné, tous modes de consultations confondus, 9 079 conseils et informations, hors connexions sur notre site.

9 079 consultations soit 109 184 depuis sa création

La répartition par mode de consultation

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Visite	2 936	3 848	4 151	3 773	2 981	3 258
Téléphone	5 820	6 550	6 851	6 164	4 811	5 512
Courrier	70	76	61	39	41	53
Internet	253	264	273	203	158	227
TOTAL	9 079	10 738	11 336	10 179	7 991	9 050

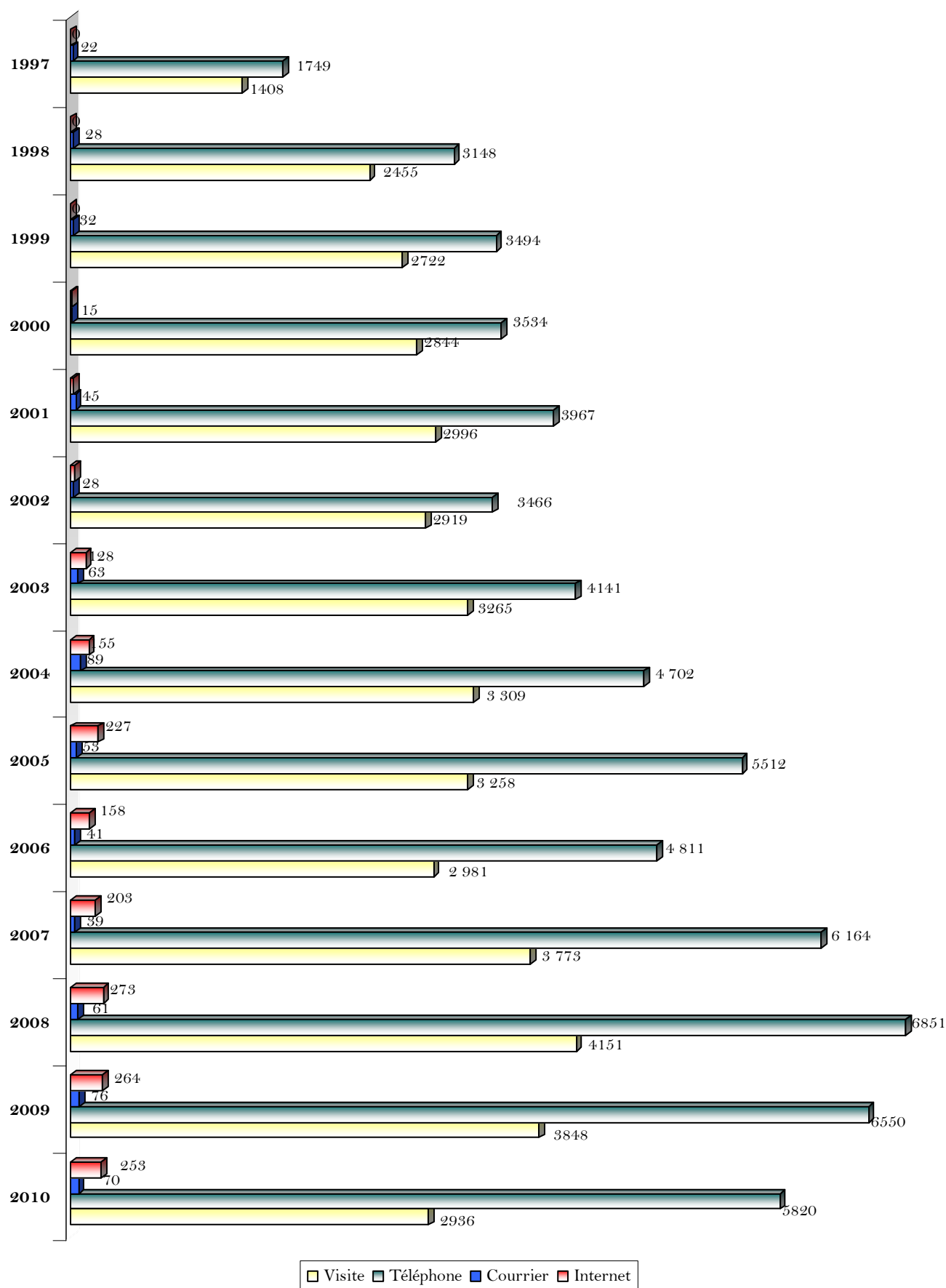
Si les consultations par téléphone sont les plus nombreuses, les visites concernent des besoins d'informations plus poussés avec comme corollaire un temps consacré à répondre plus important. Les visites à l'ADIL sont nombreuses, elles concernent 32.4 % des consultations. Ceci est en partie lié à une bonne implantation territoriale dans le département. Les consultations par téléphone représentent 64.1 % de l'activité de conseil, mais les réponses sont parfois rapides et ne nécessitent en principe pas de recherches.

Il convient d'ajouter à ces modes de consultations traditionnels, la participation de l'ADIL à des informations collectives. Ces dernières, dont le thème est choisi à l'avance permettent, de toucher un plus grand nombre de personnes. Il s'agit en principe d'expliquer et de détailler les relations bailleurs/locataires, ou l'accès au logement locatif. Ces « infos collectives » sont une réponse efficace, conviviale, à de nombreuses associations, pour diffuser une information juste (Au fil de soi, Secours Catholique, Maison de quartier...).

	ALBI	CARMAUX	CASTRES	GAILLAC	GRAULHET	LAVAU	MAZAMET	ST SULPICE	SALONS
Visites	1 629	61	772	94	113	38	54	34	141

Il est à noter une augmentation des visites sans rendez-vous. Elles sont la règle sur les permanences décentralisées, mais fréquentes également sur Albi, ce qui permet une approche plus facile de l'ADIL.

Au total, 77.8% de l'activité de l'ADIL se concentre sur Albi, puisqu'un seul numéro de téléphone est accessible au public, et que l'ADIL a la volonté d'être disponible uniquement pour les visites sur ses permanences.

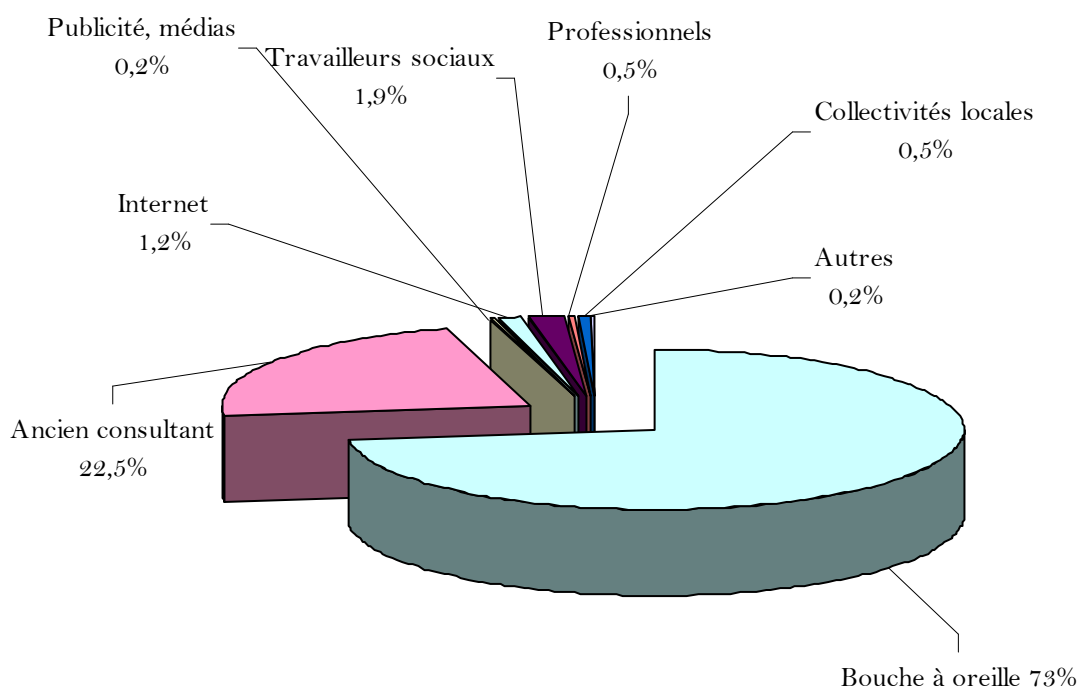


II – QUI UTILISE L'ADIL ?

L'ADIL est tout autant sollicitée par les locataires (51.7%) que par les propriétaires qu'ils soient bailleurs (35.7%) ou occupants (10.2%). Cette donnée reste un signe fort de la neutralité et de l'objectivité de nos conseils.

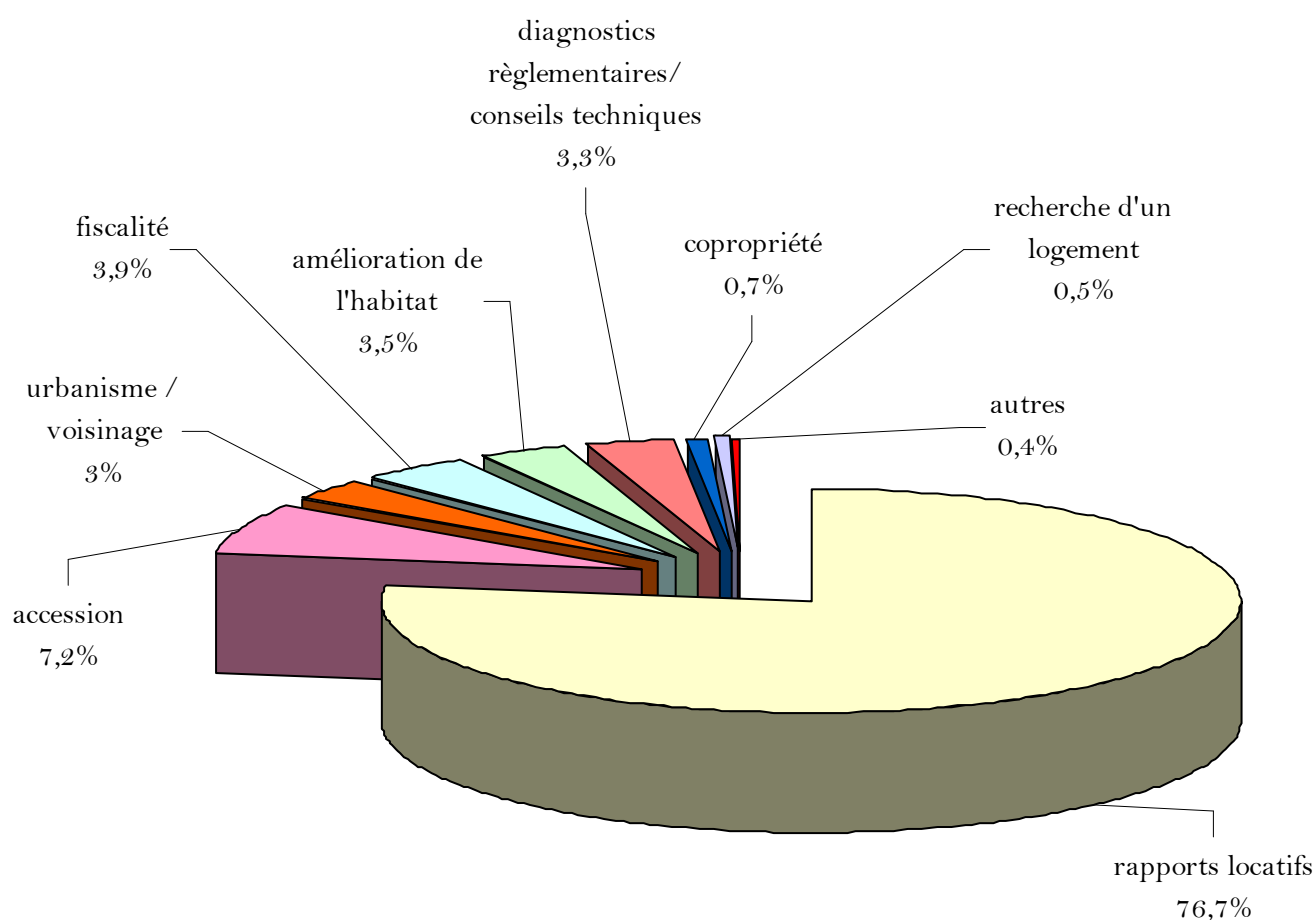
Parallèlement et au fil du temps, l'ADIL apparaît pour les professionnels comme un centre de ressources sur tout ce qui est lié au logement, au moins deux d'entre eux (travailleurs sociaux, agents immobiliers, établissements prêteurs, associations) consultent l'ADIL chaque jour.

III – L'ADIL, UNE BONNE ADRESSE QUE L'ON DONNE AUX AMIS



IV - LES THÈMES ABORDÉS

- ⇒ Notre structure est largement connue sur les rapports locatifs, puisque ce thème représente 76.7% de notre activité. L'accession à la propriété, sur laquelle l'ADIL est moins connue, concerne cependant 7.2% de nos consultations, et davantage en visite que par téléphone, mais les sollicitations en la matière sont en baisse constante depuis quelques années.
- ⇒ L'ADIL, c'est tout le domaine du logement, il s'agit d'offrir au particulier, en un seul lieu, toutes les informations sur les questions relatives au logement.



4^{ème} partie :

Principaux

domaines

d'intervention



ZOOM SUR LES RAPPORTS LOCATIFS

Peut-on observer, au fil des ans, une évolution sur les interrogations respectives des parties à un bail ? Les questions relatives au loyer sont en diminution, et cela peut traduire deux situations : soit une pause sur les augmentations, soit une relative « sagesse » des bailleurs, sagesse constatée à l'ADIL.

En revanche, on observe un turn-over important des locataires, et les questions sur les congés des locataires n'ont cessé de croître.

	2010	2009
Loyer	13.5%	17.6%
Congé locataire	14.8%	13.5%
Dépôt de garantie	9.3%	8.6%
Exécution des obligations du bailleur	8.4%	9.3%
Impayé / Expulsion	7.1%	8.8%
Rédaction du bail	7.7%	7.1%
Non décence/Insalubrité	3.9%	3%
GRL et LOCAPASS	2.3%	1.7%

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 de leur part.

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	25.2%	5.4%
Dépôt de garantie	4%	13.3%
Exécution des obligations	11%	15.2%
Congés	11.4%	39.7%
Impayés / Expulsion	11.8%	3.7%

Questions relatives aux obligations des parties

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

Aussi, plus du quart des consultations porte sur les obligations réciproques des parties.

	Bailleurs	Locataires
Exécution des obligations du bailleur	3.8%	11.8%
Exécution des obligations des locataires	7.2%	3.4%
Réparations	3.9%	8.6%
Travaux d'amélioration	0.9%	0.6%
Impayés	10.8%	3.1%
TOTAL	26.6%	27.5%

Quelles sont les évolutions en matière de contentieux locatif ?

Au regard des données statistiques, 65.3% des questions ne relèvent d'aucun contentieux, ce sont donc des questions qui nous sont posées à titre préventif, ou de simple renseignement. Cette part est cependant en diminution, car 2009 voyait 77.1% demandes en dehors de tout contentieux.

Ainsi en 2010, l'ADIL conforte son rôle d'organisme de « traitement » de procédure amiable, puisque toutes les voies non contentieuses de règlement des litiges sont privilégiées.

Si les impayés locatifs sont les plus « consommateurs » de procédures judiciaires, cela s'explique aisément, mais les questions sur un traitement amiable, et donc sur la prévention, restent cependant majoritaires (52.5% de procédure amiable).

Le recours devant la commission départementale de conciliation

La majorité des litiges locatifs (dépôt de garantie, charges locatives, augmentations de loyer, non-décence, réparations, état des lieux) pourraient être traités de façon amiable par la commission départementale de conciliation. Elle est composée de représentants de bailleurs et de locataires et peut utilement être saisie indifféremment par l'une ou l'autre des parties. Lorsque les deux parties sont présentes, la conciliation est fréquente. Ce mode de règlement amiable des litiges locatifs reste méconnu.

L'ADIL tente d'orienter les consultants vers cette structure, une des missions de l'ADIL dans le cadre de cette commission est d'émettre un avis juridique, sur dossier, afin que les parties puisse se concilier en connaissance du cadre juridique.

En 2010, les avis qui ont été rendus l'ont été, sur la quasi-totalité des dossiers, pour des restitutions du dépôt de garantie.

Toujours en matière locative, 29.7% des consultations concernent des procédures amiables qui sont soit en cours, soit envisagées par les consultants.

En revanche, 4.6% 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.

ZOOM SUR L'HABITAT INDIGNE

La « boîte à outil » sur l'habitat indigne, créée en 2009 et éditée au niveau régional en 2010 a positionné l'ADIL comme acteur local de la lutte contre l'habitat indigne. Forte de quelques 300 consultations annuelles, l'ADIL est dorénavant un lieu identifié comme utile dans le traitement de ces questions.

Si la majorité des consultations émane des particuliers et des travailleurs sociaux, les communes recourent également aux conseils de l'ADIL en ce qui concerne leur implication en matière de salubrité publique.

La coordination nécessaire pour traiter le bâti dégradé implique que l'ADIL a été étroitement associée au montage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne. Sa participation à cette instance concerne tous les volets de l'information : sensibilisation des particuliers, des professionnels, formation des acteurs, et communications nombreuses sur ce thème.

Dans le cadre d'un travail partenarial, il est fondamental que tous les acteurs participant à la lutte contre l'habitat indigne partagent une culture commune, connaissent les dispositifs techniques afin que les actions engagées pour traiter le « mal logement » soient efficaces.

Le public qui consulte l'ADIL trouve ainsi un conseil pratique, des modèles de lettres, une orientation vers un acteur efficace, même si on sait aujourd'hui que nombre de locataires préfèrent quitter leur logement plutôt que d'engager une action.

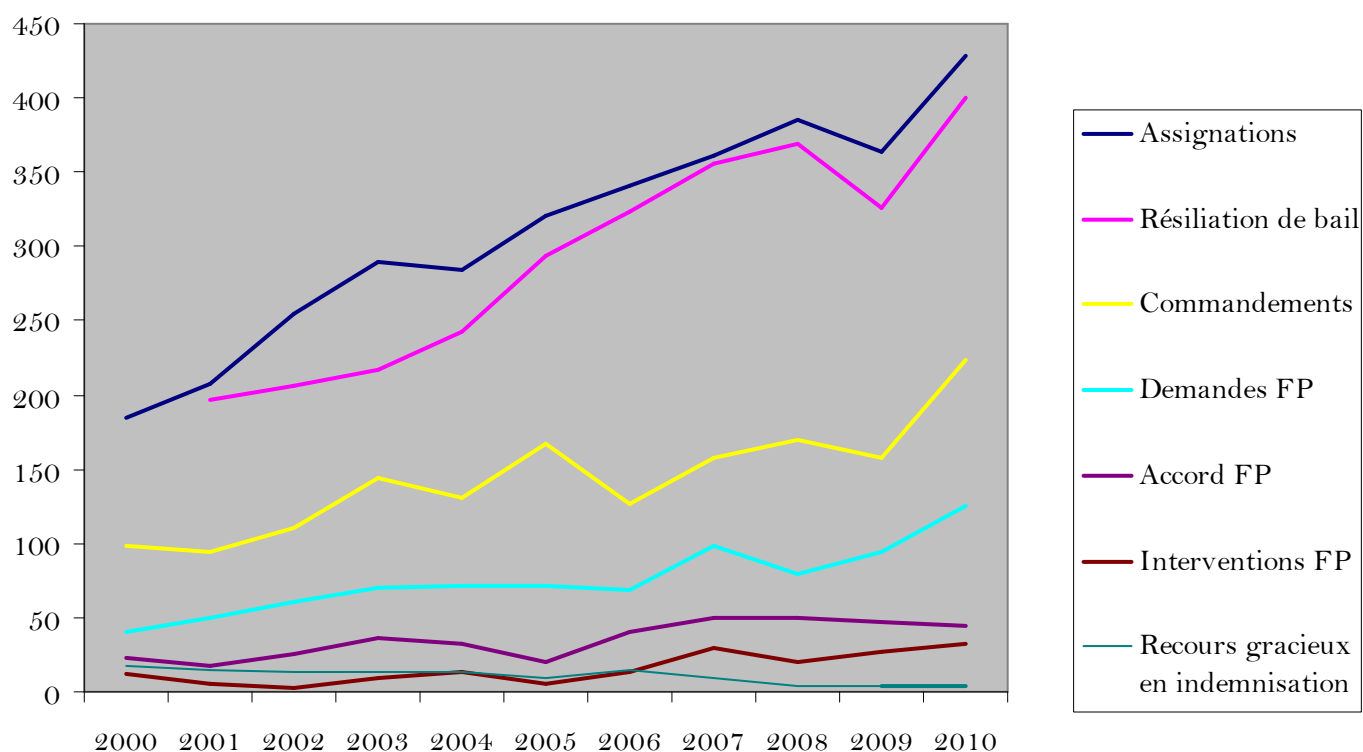
La problématique de l'habitat indigne pour les propriétaires occupants est plus ardue à traiter, et seule une action concertée de tous les protagonistes (ARS, Etat, travailleurs sociaux, maires...) permet de trouver des solutions.



ZOOM SUR LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Expulsions locatives dans le département du Tarn

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Assignations devant le tribunal	185	207	255	290	284	320	341	361	385	364	428
Résiliations de bail		197	206	217	242	294	324	356	369	326	400
Commandements de quitter les lieux	99	94	110	144	131	167	126	157	170	157	223
Demandes de concours de la force publique	41	50	60	70	71	72	69	98	79	94	125
Nombre de décisions accordant le concours à la force publique	23	17	26	36	33	20	40	50	50	47	44
Interventions effectives de la force publique	12	6	3	10	14	5	14	30	20	27	33
Recours gracieux en indemnisation	18	15	13	13	14	9	15	9	4	4	4



Source : Préfecture du Tarn

Depuis maintenant 10 ans, l'ADIL du Tarn suit de façon précise l'évolution des expulsions dans le département. En effet, depuis 1998 et la loi exclusion, tout doit être mis en œuvre afin qu'il n'y ait plus d'expulsion, mais que toutes les mesures de prévention soient coordonnées afin d'éviter l'expulsion.

Si tous les acteurs sont conscients que nombre d'expulsions ne peuvent être évitées, il est frappant d'observer ces dernières années une augmentation très sensible des expulsions locatives (+ 18 % entre 2009 et 2010). La « crise » économique est passée par là, et a vu une augmentation importante du nombre de locataires fragilisés du fait d'une baisse de revenus, liée le plus souvent à une perte d'emploi.

Tout autant, ces données peuvent surprendre dans un contexte de faible augmentation, voire de stabilité des loyers. Le législateur ne s'est pas trompé lorsqu'il a rendu obligatoire la création de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions. Le département du Tarn n'était pas encore doté de cet outil en 2010, outil qui on peut l'espérer devra coordonner les actions de prévention de l'expulsion pour répondre aux situations les plus difficiles.

Il est également intéressant de noter la forte proportion de commandements de quitter les lieux qui ont été délivrés : ils sont le reflet d'une réelle difficulté à trouver un autre logement qui correspond à ses possibilités et à ses besoins : 43 % des locataires étaient encore dans le logement quelques mois après l'audience en 2009, et en 2010, 52 % n'avaient toujours pas trouvé de solution de relogement suite à résiliation de bail, dans les mêmes délais.

Dès le mois d'avril 2010, le réseau national des ADIL s'est mobilisé, à la demande du ministère du logement, afin de promouvoir l'information en matière de prévention des expulsions. Un numéro vert (0 805 16 00 75), tant à destination des bailleurs qu'à destination des locataires a été mis en place, pour essayer d'informer au mieux les particuliers sur les dispositifs existants souvent méconnus.

Cette action d'information à destination des particuliers est réalisée depuis de nombreuses années par l'ADIL et s'inscrit dans un partenariat qui mériterait d'être élargi, et qui devrait se développer dès 2011.

D'ores et déjà, les questions relatives aux impayés de loyers et expulsions affluent à l'ADIL, puisque près de 500 personnes ont été renseignées sur ce seul thème.

ZOOM SUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'ADIL a réalisé 84 études de financement, ce qui laisse peu de place à des données générales. Cependant, par le prisme du prêt à taux zéro, grâce au complément de l'analyse effectuée par la Chambre des Notaires, et grâce à des informations recueillies auprès des accédants qui nous consultent sur l'accession à la propriété, l'ADIL a une connaissance précise du marché de l'immobilier dans le département.

La reprise de l'accession à la propriété, si elle ne se traduit pas par une augmentation de nos consultations sur ce thème, est bien présente dans le Tarn. Le nombre de prêt à taux zéro distribué en 2010 est largement supérieur à ce qui avait été distribué depuis 2005. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet engouement :

- Le plan de relance 2009 a doublé le PTZ jusqu'au 1^{er} juillet 2010, et a ensuite majoré le montant du prêt dans une moindre mesure, mais avec un effet solvabilisateur non négligeable ;
- La « crise » de 2008, peu ressentie en matière d'immobilier en comparaison avec nos voisins européens, semble ne plus générer d'attentisme ;
- La perspective d'une réforme du PTZ pour 2011, avec un recentrage sur les zones plus tendues et sur les logements performants énergétiquement a fait craindre une baisse de solvabilisation par le PTZ, et donc un afflux de demandes de prêts au 4^{ème} trimestre 2010, trimestre record en la matière.

Nombre total de PTZ émis depuis 1999

<i>Année</i>	<i>Nbre</i>
1999	1 118
2000	991
2001	952
2002	1 058
2003	1 038
2004	858
2005	1 500
2006	1 687
2007	1 829
2008	1 486
2009	1 342
2010	2 019

Répartition selon l'opération

<i>Année</i>	<i>Neuf</i>	<i>Ancien</i>
1999	970	148
2000	861	130
2001	844	108
2002	948	110
2003	949	89
2004	812	46
2005	821	479
2006	847	840
2007	919	910
2008	706	780
2009	633	709
2010	1 035	981

Cet engouement s'est essentiellement ressenti en matière de construction de maison individuelle avec terrain puisque ces opérations ont progressé de 20% entre 2008-2009 et 2010 : la construction de maison individuelle en 2010 représente la moitié des opérations réalisées, l'achat d'une maison individuelle ancienne, avec ou sans travaux, représente quant à elle 45% des opérations. Le parent pauvre reste bien entendu le collectif, tant dans l'ancien que dans le neuf.

Prix des biens financés par le PTZ depuis 2005 (en €)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
maison + terrain	131 000	142 300	149 100	149 900	150 600	157 700
maison	112 700	129 900	128 200	121 400	131 900	135 500
ancien	121 800	131 200	135 600	134 000	133 600	133 500
ancien + travaux	107 100	117 800	118 400	117 300	118 000	120 900
Montant moyen	121 600	132 000	135 600	134 000	133 400	139 200

Après une accalmie en 2008 et 2009, les prix des logements financés avec le prêt à taux zéro ont nettement progressé, essentiellement dans le neuf, qui voit, en maison individuelle avec achat de terrain, une augmentation de 4.7%, et une progression de 2.7% sans le terrain.

Le prix départemental des logements anciens, en individuel, est stable pour l'acquisition sans travaux, mais en augmentation de 2.45% dès lors qu'il y a des travaux.

Il s'agit là des acquisitions de primo-accédants, qui sont dans le cadre d'une accession aidée (sous plafond de ressources), ce qui peut expliquer une différence importante entre le prix des maisons anciennes constaté par les notaires (141 000 € en moyenne), et les mêmes biens financés avec un prêt à taux zéro (128 100 €).

Profil des accédants ayant consulté l'ADIL en 2010

Si les caractéristiques essentielles des projets et des candidats à l'accession n'ont que peu évolué, leur faible nombre rencontré à l'ADIL rend l'analyse peu représentative.

	DIAGNOSTIC	PLAN DE FINANCEMENT
NEUF	143 226,83 €	186 167,06 €
ACHAT	134 494,50 €	140 423,50 €
ACHAT/ AMÉLIORATION	118 416,50 €	145 596,21 €
TRAVAUX	97 411 €	8 375 €

Montant du projet moyen : 131 065,78 € 154 780,43 €

MONTANT MOYEN DU PROJET	143 487,74 €
REVENU MENSUEL MOYEN	2 344,01 €
REMBOURSEMENT MENSUEL	646,97 €
APPORT PERSONNEL MOYEN	25 466,40 €
% PROJET SANS APPORT PERSONNEL	22,6%
DURÉE DES PRÊTS	291,69 mois
DURÉE DU PRÊT PRINCIPAL	252,71 mois

En parallèle, les questions juridiques ont concerné sans surprise :

- La construction de maison individuelle par le biais du contrat de construction (35.5%), du contrat d'entreprise (10.2%) et de la maîtrise d'œuvre (4.3%).
- L'acquisition d'un bien ancien (34.9%) mobilise également les services de l'ADIL, davantage sur les avants-contrats (25.9%) que sur l'acte de vente en tant que tel (9%).

Zoom Actualité

Tour d'horizon des évolutions juridiques en matière de logement en 2010

Certains loyers ont été révisés à la baisse en 2010

En effet, l'indice de référence des loyers (IRL) du 4^{ème} trimestre 2009 diminue de 0,06% par rapport à celui du 4^{ème} trimestre 2008. L'incidence sur les montants des loyers a été très minime et n'a pas, dans de nombreux cas, été appliquée. La dernière baisse remontait au 1^{er} trimestre 1994 de l'indice INSEE. La question s'est posée de savoir si une baisse de loyer était légale. La loi n'interdit pas aux parties de prévoir contractuellement une clause de révision, rendant possible une diminution du loyer. Il convient donc de se reporter aux clauses de révision, qui sont généralement rédigées de deux manières :

- si le bail prévoit une «révision à la hausse» ou une «augmentation» du loyer qui se fait en fonction de l'IRL : le loyer reste inchangé ;
- si le bail prévoit que «la révision du loyer se fait en fonction de l'évolution de l'IRL», une diminution du loyer paraît possible.

Nouvelle Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL)

Destinée à faciliter l'accès à un logement locatif du plus grand nombre de locataires, cette garantie est basée sur la souscription facultative par les bailleurs d'un contrat garantissant le risque d'impayés de loyers et les dégradations locatives auprès d'un des assureurs adhérents au dispositif.

Le dispositif a été modifié : dorénavant un contrat d'assurance est conclu entre l'assureur et le bailleur «contrat socle», directement commercialisé par les assureurs ayant signé une convention.

Peuvent comme auparavant souscrire une GRL, les propriétaires bailleurs, personnes physiques ou morales, du parc privé, avec une entreprise d'assurance de leur choix adhérant au dispositif. Le taux de la prime d'assurance est librement fixé par l'assureur.

La GRL s'applique aux logements situés en France loués nus ou meublés à titre de résidence principale, dont le montant total du loyer mensuel est inférieur ou égal à 2 000 € à la date de souscription du contrat socle.

Le contrat peut couvrir à la fois des locataires entrants et des locataires déjà en place (sous réserve qu'aucun impayé n'ait été constaté dans les 6 mois précédant la souscription du contrat). Désormais, tout locataire dont le taux d'effort n'excède pas 50 %, quel que soit son statut professionnel, est éligible au contrat socle.

Taux d'effort = loyer mensuel (charges locatives incluses) / ressources mensuelles

Il appartient au bailleur de vérifier, que le locataire est éligible au contrat socle. Il doit transmettre ces pièces à l'assureur.

Le contrat socle couvre 3 garanties minimales : les loyers impayés (jusqu'à 70 000 €), les dégradations locatives (jusqu'à 7 700 € pour un logement vide) et les frais de contentieux.

Interdiction de cumuler caution et GRL

Si le bailleur, souscrit une assurance garantissant les obligations locatives, il ne peut exiger un cautionnement, sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti. Toutefois, en cas de souscription d'un contrat socle GRL, aucune caution ne peut être demandée à un locataire entrant, même s'il est étudiant ou apprenti.

Colocation et étudiant en HLM

La loi MLLE du 25 mars 2009 a permis de développer une offre de logements destinée aux étudiants et apprentis et a précisé le régime juridique applicable à la colocation en HLM, nonobstant les plafonds de ressources. Le droit au maintien dans les lieux n'est pas applicable. Un contrat unique, d'une durée d'un an renouvelable, est signé par l'ensemble des colocataires consentant à une clause de solidarité inscrite au contrat.

Le renouvellement est possible si les locataires respectent les conditions d'accès au logement :

être étudiants ou avoir moins de trente ans ou être titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation et,

être en séjour régulier sur le territoire dans des conditions de permanence définies par arrêté.

Tout changement de colocataire doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bailleur et d'une information de la commission d'attribution.

Procédure en cas d'abandon et reprise d'un logement loué

Une nouvelle procédure est instituée afin de favoriser la reprise des locaux abandonnés par le locataire, dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989.

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné, le bailleur peut demander à un huissier de justice de mettre le locataire en demeure de justifier qu'il occupe le logement. Cette mise en demeure peut être contenue dans un commandement de justifier d'une assurance locative ou un commandement de payer. Un mois après la signification, à défaut pour le locataire de justifier de son occupation, l'huissier peut entrer dans le logement, en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requis pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier, ni de l'huissier de justice.

L'huissier constate par procès verbal que le logement est abandonné et dresse l'inventaire des meubles laissés sur place en indiquant s'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande. Le bailleur doit ensuite saisir le juge d'instance afin de faire constater la résiliation du bail et permettre la reprise du logement.

Constat de reprise des locaux dans le cadre d'une procédure d'expulsion

Postérieurement à la signification du commandement de quitter les lieux, l'huissier chargé de l'expulsion peut pénétrer dans les lieux en présence de certaines personnes (cf. liste) pour constater que la personne expulsée a volontairement libéré les locaux. Cette procédure permet de procéder à la reprise des lieux.

Etat des lieux établi contradictoirement par un tiers mandaté par les parties

Lorsque l'état des lieux contradictoire et amiable est établi avec un tiers mandaté par les parties (agent immobilier ou huissier), les honoraires négociés ne peuvent être laissés «ni directement ni indirectement à la charge du locataire». Cette rédaction permet de ne plus faire supporter au locataire les frais d'état de lieux, lorsque le propriétaire a mandaté un professionnel pour l'établir à l'amiable avec le locataire.

Le partage par moitié des frais d'état de lieux entre le locataire et le bailleur reste la règle, si l'état des lieux n'ayant pas pu être établi contradictoirement, il est fait appel à un huissier.

Travaux de rénovation / Pérennisation du taux réduit de TVA

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans sont soumis au taux réduit de TVA. Cette mesure, initialement applicable jusqu'au 31 décembre 2010, a été pérennisée par le droit communautaire. Les contribuables peuvent donc continuer à appliquer le taux réduit de TVA de 5,5 % notamment aux prestations de travaux de rénovation dans les logements privés, au-delà de la date initialement prévue, sans modification législative.

Offres de prêt à 0% et prêt conventionné émises à compter du 1^{er} juillet 2010

La fin du doublement du PTZ était prévue pour le 30 juin 2010 ainsi que la mise en place, pour les offres de prêts émises à compter de cette date, d'une augmentation de 50 % du PTZ. Par ailleurs, l'état des lieux pour les logements anciens de plus de 20 ans n'est plus exigé et de nouvelles conditions d'appréciation de ressources ont vu le jour.

Fin du doublement du PTZ dans le neuf et majoration de moitié jusqu'au 31 décembre 2010

A compter du 1^{er} juillet 2010 et jusqu'au 31 décembre 2010, les constructions, acquisitions de logements neufs ou VEFA ont bénéficié, non plus du doublement du PTZ, mais d'un PTZ majoré de moitié par rapport au dispositif.

Suppression de l'exigence du respect de normes de surface et d'habitabilité et de la production d'un état des lieux dans les logements de plus de 20 ans

Depuis le 1^{er} juillet 2010, l'acquisition d'un logement ancien par le biais d'un PTZ n'est plus subordonnée au respect de normes minimales de surface et d'habitabilité ni à la production d'un état des lieux pour les logements achevés depuis plus de 20 ans. Il en va de même pour les logements financés à l'aide d'un prêt conventionné, à compter du 6 août 2010.

Modification des dispositions relatives à l'appréciation des ressources

Concernant la correction des revenus fiscaux de référence : elle peut être pratiquée dès lors que la composition des foyers fiscaux inclut, au cours de l'année de référence, des personnes non destinées à occuper à titre de résidence principale le logement objet d'un PTZ et/ou d'un prêt conventionné. La correction peut être forfaitaire. Ainsi, les revenus du foyer fiscal ne pouvant être individualisés sont affectés pour moitié au contribuable et pour moitié au conjoint ou en totalité au contribuable en l'absence de conjoint.

Modifications du conventionnement ANAH

Date de prise d'effet des conventions ANAH

La date de prise d'effet des conventions ANAH (avec ou sans travaux) est précisée et assouplie. Désormais, la convention peut être signée dans les deux mois suivant la prise d'effet du bail. La date de prise d'effet de la convention correspond alors à la date de prise d'effet du premier bail concerné par la convention signée ou à la date de renouvellement du bail.

Conventionnement avec travaux

Conventionnement « à l'immeuble » / Droits de réservation / Nouvelles conventions types

Plusieurs modifications ont concerné le conventionnement (intermédiaire, social, très social).

En conventionnement sans travaux, le bailleur qui s'engage sur plusieurs logements au sein d'un même immeuble signe autant de conventions que de logements concernés. En revanche, en cas de travaux subventionnés par l'ANAH sur plusieurs logements d'un même immeuble, le bailleur signe une convention unique. Un nouveau modèle de convention type est établi. Il concerne le conventionnement avec travaux (social, très social et intermédiaire) pour un ou plusieurs logements. Les caractéristiques de chaque logement et le type de loyer sont détaillés. En présence d'une convention concernant plusieurs logements, la date de prise d'effet sera distinguée pour chacun des logements. En revanche, la date de fin de convention sera commune à tous les logements. La nouvelle convention tient également compte du futur dispositif obligatoire (pour les demandes portant sur plus de 5 logements) ou conventionnel de droits de réservations institués au profit de l'ANAH.

Application du conventionnement aux baux en cours

Depuis la loi MLLE, dans le cadre du conventionnement ANAH avec travaux et sous certaines conditions (accord exprès entre les parties et ressources du locataire respectant les plafonds) un bail en cours soumis à la loi de 89 peut être renouvelé à tout moment. Si le locataire donne son accord, le bailleur présente une offre de renouvellement dans un délai de trois mois, et le loyer peut être fixé selon les règles du conventionnement.

Résolutions

Assemblée générale du 27 juin 2011

Proposition de résolutions

L'assemblée générale de l'ADIL du Tarn, réunie le 27 juin 2011, 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 8 juin 2010.

RÉSOLUTION N° 2 : Suite à présentation du rapport du trésorier sur les comptes et le bilan de l'association, et après avoir entendu le rapport du commissaire aux comptes, l'assemblée générale se prononce sur le bilan financier de l'ADIL pour 2010.

RÉSOLUTION N° 3 : Présentation du rapport d'activité pour 2010, les membres de l'assemblée générale sont appelés à approuver l'activité de l'ADIL du Tarn.

RÉSOLUTION N° 4 : L'assemblée générale se prononce sur le quitus à donner aux administrateurs de l'ADIL du Tarn.

RÉSOLUTION N° 5 : Dans le cadre statutaire, les membres du conseil d'administration sont élus pour trois ans, par tiers. Les membres renouvelables sont :

- Commune de Carmaux
- UDAF
- Tarn Habitat
- FNAIM

Les membres cités ayant souhaité renouveler leur participation à l'ADIL, et en l'absence d'organisme s'étant porté candidat, l'assemblée générale se prononce sur le renouvellement des membres du conseil d'administration.