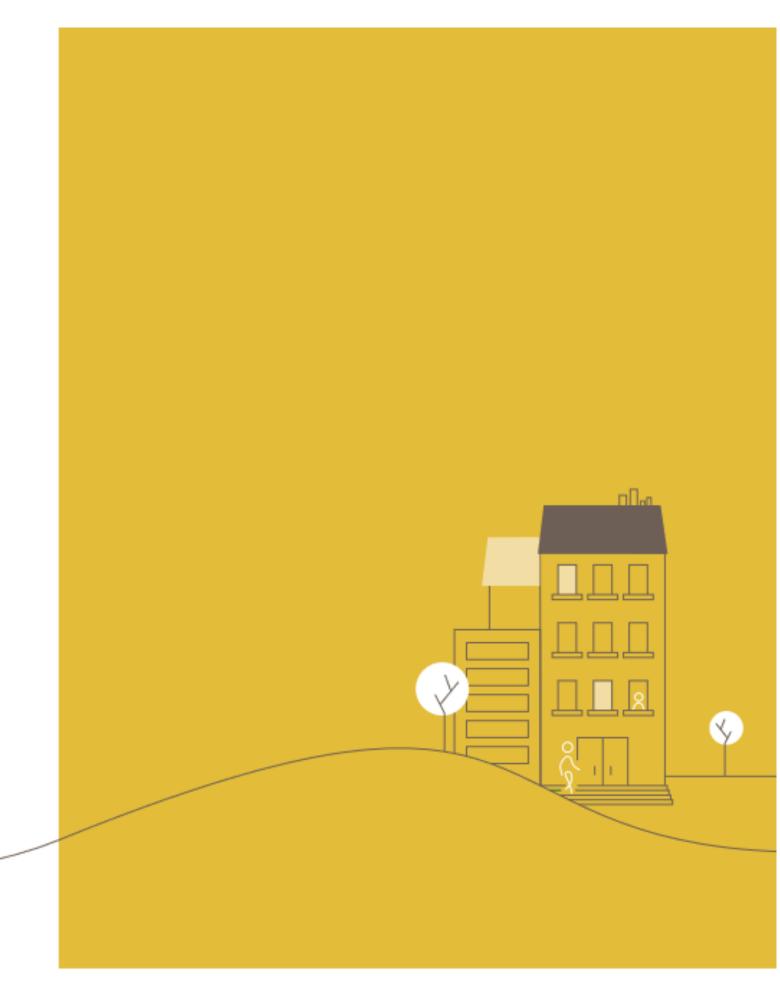


# 





# SOMMAIRE

## RAPPORT MORAL DE LA PRÉSIDENTE

## PRESENTATION ET FONCTIONNEMENT DE L'ADIL 66

- Historique
- L'ADIL des PO
- Une association actrice du réseau national de l'ANIL et des ADIL
- Le développement de l'Union régionale « LES ADIL D'OCCITANIE »
- Une Mission de service public
- L'accès aux droits pour tous les ménages
- Le siège de l'ADIL 66
- L'équipe
- Les membres de l'ADIL 66
- La gouvernance
- La diffusion de l'information sur le logement
- Les outils adaptés et actualisés
- Les autres supports de communication
- L'ADIL 66, relais d'information des partenaires
- Formations, sensibilisations, réunions

#### LES CHIFFRES CLES

- Comment se déroule une consultation
- L'apport d'une consultation
- Modalités de fréquentation Types de consultations
- Profil des consultants
- Origines géographiques des consultations Carte du département des consultations
- Comparatif des consultations des années 2018 à 2021 Nombre mensuel de consultations
- Réorientations des consultations
- Consultations des professionnels
- Type de consultations

## PRINCIPALES THEMATHIQUES D'INTERVENTIONS

- Répartitions thématiques de consultations
- L'amélioration de l'habitat
- Les rapports locatifs
- Accession à la propriété
- La copropriété
- Le Voisinage
- La fiscalité
- L'urbanisme

# LES RESSOURCES DE L'ADIL 66

#### **LES MOMENTS FORTS**

- Journées thématiques
- Ils nous ont dit...
- Quelques exemples d'extraits de demandes reçues

# **ANNEXES**

- Brèves dans « Mon Département » le journal institutionnel du Département
- Les textes parus cette année
- Enquête de satisfaction Publications
- Facebook, Instagram, LinkedIn



## RAPPORT MORAL



# Le logement est au cœur de la vie des familles et à l'intersection de nombreux enjeux.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées Orientales prodigue gratuitement aux particuliers des conseils de nature juridique, fiscale et financière sur le logement.

A travers le présent rapport d'activité relatif à l'exercice 2022, chaque lecteur aura l'occasion de constater à la fois l'ampleur des actions menées par l'équipe et le sens du service au public qui a continué à guider nos actions dans cette période complexe.

Au regard de nos compétences en matière de logement et des spécificités locales chaque habitant du département peut être amené légitimement un jour ou l'autre à s'adresser à l'ADIL 66.

#### Le logement est au cœur de la vie des familles et à l'intersection de nombreux enjeux.

Accès à la propriété, lutte contre les expulsions locatives, protection du droit de propriété, lutte contre l'habitat indigne, étalement urbain, réflexion sur la ville de demain, précarisation des publics, accès au logement social, vieillissement de la population, nécessité pour les jeunes d'accéder au logement comme vecteur d'emploi, préservation de l'environnement, sont autant de sujets qui préoccupent les citoyens et les pouvoirs publics.

En 2022, l'intérêt de la mission de l'ADIL 66 ne se dément pas, plus de 8202 consultations ayant été délivrées auprès des habitants du département et de l'ensemble des acteurs du logement.

La demande de nos partenaires est également croissante et se diversifie. Les acteurs locaux sont de plus en plus nombreux à solliciter l'ADIL 66 afin de les accompagner dans la formation de leurs membres, à l'appui du développement de leurs projets, ou afin de répondre aux questions juridiques qui leurs sont posées en matière de logement par leurs usagers ou administrés.

Nous nous félicitons de la confiance témoignée à l'endroit de nos services. Le soutien de nos partenaires est essentiel et constitue la garantie que l'ADIL 66 poursuive son action d'information, d'accompagnement et de sensibilisation, au profit de l'ensemble des habitants et acteurs du logement dans les Pyrénées Orientales Nous les remercions vivement de leur soutien.

Le travail d'élargissement du financement des EPCI a fait l'objet d'une première démarche consistant à relancer les territoires dans lesquels nous effectuons des permanences.

Cette première démarche reste perfectible mais a le mérite d'avoir permis une première action de sensibilisation.

C'est ici l'occasion de rappeler l'importance du partenariat que nous avons développé avec les institutionnels présents dans le département, mais également avec les membres du Conseil d'Administration. Il nous permet de maintenir les valeurs fondatrices de notre association, à savoir l'indépendance, la gratuité et la neutralité de l'information que nous délivrons.

Ce partenariat nous permet également de déployer notre expertise et le travail entre professionnels, avec toujours le même souci de répondre tous ensemble aux besoins des usagers.

Tel a été le cas notamment de la participation à l'élaboration et la mise en place du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), de notre présence aux COPIL et COTECH du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), de notre participation à l'élaboration de nombreux PLH et CIL.

Pour clore ce panorama synthétique, j'ai le privilège chaque année, de pouvoir remercier très sincèrement tous les partenaires de l'ADIL 66 pour leur soutien et leur engagement de longue durée. Je citerai ici : l'État, le Département, des intercommunalités des Pyrénées-Orientales, Action Logement, la CAF, la CGLLS, l'ensemble des bailleurs sociaux du département, la Caisse d'Épargne, la Chambre des Notaires 66 et les associations d'usagers familiales membres de l'ADIL 66.

Je ne peux conclure ce rapport sans mettre en avant tout le travail effectué par l'équipe de l'ADIL 66, qui s'investit chaque jour afin d'apporter un service expert et de qualité, dans le respect du principe de neutralité qui régit notre action en s'adaptant aux situations de fragilité des usagers, largement amplifiées par les différentes crises de ces derniers mois. Ces dernières nous auront contraints à une réflexion qui, au-delà de notre savoir-faire, nous a interrogés sur notre savoir-être pour toujours répondre avec efficacité aux demandes dans un contexte de relations humaines en mutation.

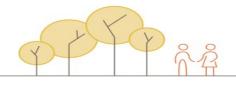
Bonne lecture à tous.

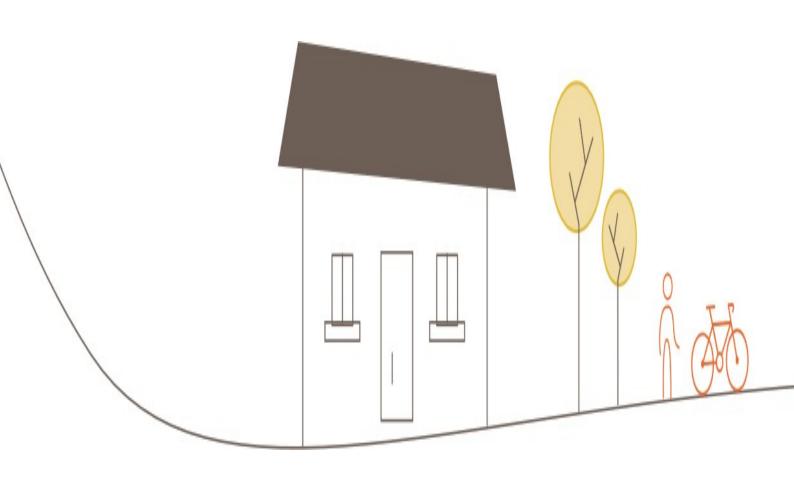
Ensemble poursuivons,

#### **Toussainte CALABRESE**

Présidente de l'ADIL 66 Vice-Présidente du Département Maire de Caudiès de Fenouillèdes







# Présentation et fonctionnement de l'ADIL

#### Historique

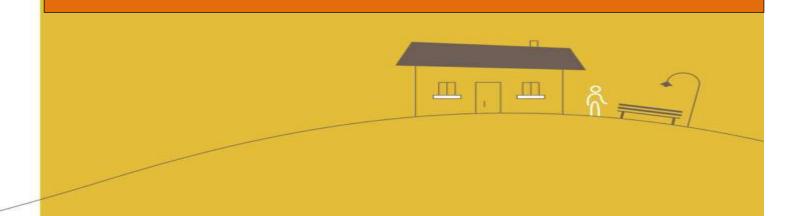
La question de l'information est un enjeu essentiel pour l'accès et/ou le maintien dans le logement ; ce dernier étant un facteur principal du développement de chacun et du bien- vivre ensemble.

Compte tenu de l'enchevêtrement des textes règlementaires toujours en évolution, l'information juridique et l'accompagnement des publics (notamment des plus fragilisés) sont des défis à relever.

C'est dans ce contexte que les ADIL voient le jour en 1975.

Puis, la loi SRU du 13 décembre 2000, (Journal Officiel du 14décembre 2000) donne une base législative aux ADIL et institutionnalise le caractère d'intérêt général de leur activité et de leur fonctionnement partenarial (CCH: art. L.366-1).

Il s'agit, par cette reconnaissance officielle, de pérenniser le réseau et de garantir sa neutralité



#### L'ADIL des Pyrénées-Orientales

#### Au service des habitants et des acteurs locaux de l'habitat et du logement.

L'ADIL 66 est une association, conventionnée par le Ministère en charge du Logement, à vocation départementale, et regroupant l'ensemble des acteurs de l'immobilier de notre département. La mission et les conditions de fonctionnement sont prévues par le code de la construction et de l'habitation (art.L.366-1).

#### Ce que dit la loi: Article L366-1 du Code de la Construction et de l'habitation

«... L'Agence Départementale d'Information sur le Logement a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial... »

Cette reconnaissance du rôle et de la légitimité de l'ADIL 66 a été définitivement consacrée par les pouvoirs publics, avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, qui confère une base législative au réseau ANIL/ADIL et institutionnalise le caractère d'intérêt général de l'activité et du fonctionnement partenarial (Code de la Construction et de L'Habitation : art. L.366-1).

#### **RESEAU NATIONAL**

L'Agence Nationale Pour l'Information sur le Logement (ANIL) a été créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics pour contribuer à l'accès de tous à l'information, sur l'ensemble des thématiques liées au logement. Centre de ressources des ADIL, l'ANIL a pour mission d'apporter son appui permanent à leur fonctionnement en matière de documentation, d'information, de formation et d'études.

#### **RESEAU REGIONAL**

L'Union Régionale des ADIL (ADIL'O): les 12 ADIL de la Grande Région se sont regroupées pour former une union régionale. L'un des objectifs est de publier des notes à l'attention des partenaires régionaux.

#### **RESEAU DEPARTEMENTAL**

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement - ADIL 66 - a été créée en 2013, à l'initiative de l'État et du Conseil Général. Elle est l'émanation du Plan Départemental Action pour le Logement des Personnes Défavorisées - PDALPD - porté par le Conseil Général, l'État en partenariat avec la Caf des Pyrénées-Orientales, signé le 11 janvier 2011. Elle est agréée par arrêté du ministère du Logement en date du 19 septembre 2013 - paru au Journal Officiel le 2 octobre 2013, et fait partie du réseau national ANIL / ADIL, elle fête en 2023 ses 10 ans d'existence.

#### Une association actrice du réseau national de l'ANIL et des ADIL

Le réseau de l'ANIL et des ADIL est composé de 79 associations couvrant 86 départements de France métropolitaine et outre-mer (certaines ADIL sont interdépartementales).

Elles sont indépendantes, créées à l'initiative des pouvoirs locaux, généralement le conseil départemental.

Ces associations collaborent activement entre elles, sous la houlette de notre tête de

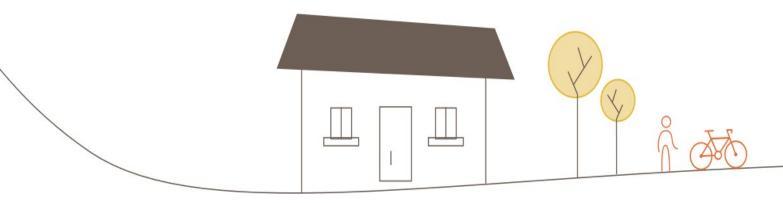
réseau, l'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL).

L'ADIL 66 bénéficie de la veille juridique de l'ANIL et de formations expertes pour maintenir la compétence des juristes du réseau (871 collaborateurs ont dispensé 890 500 consultations en 2022).

Nous collaborons à divers groupes de travail nationaux, notamment sur l'habitat indigne et la prévention des expulsions.

L'année 2022 a été particulièrement marquée par la démarche stratégique 2022-2025 menée par le réseau s'articulant autour de trois axes :

- → Renforcer la dynamique réseau
- → Consolider l'expertise métier et l'ancrage de chaque ADIL au niveau local
- Valoriser les missions du réseau



#### Le développement de l'Union régionale des ADIL d'Occitanie

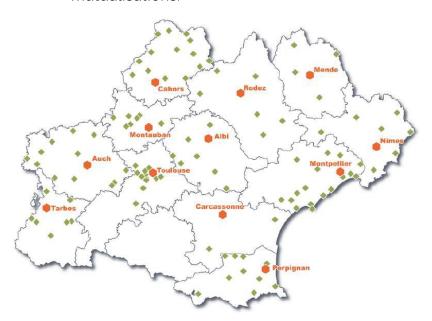
Depuis 2017, les ADIL de la Région Occitanie se sont regroupées en Union régionale sous la forme d'une association loi 1901.

L'Union régionale des ADIL d'Occitanie regroupe aujourd'hui 12 ADIL départementales. Seul le département de l'Ariège n'est pas doté d'une ADIL

Le réseau des ADIL d'Occitanie permet de renseigner les habitants de la Région dans 91 lieux de permanence - près de 100 000 consultations enregistrées par les 85 collaborateurs du réseau en 2022.

L'Union régionale répond au besoin de nos partenaires de disposer d'un interlocuteur à un niveau supra-départemental et permet aux ADIL d'être représentées dans des instances régionales (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement par exemple).

Notre regroupement régional permet également de partager un collectif de travail, d'échanger sur les bonnes pratiques et de développer des mutualisations.



# ORGANISATION DU 1ER RENDEZ-VOUS DU RÉSEAU

Dans le cadre de l'élaboration d'un cadre stratégique pluriannuel 2022-2025, a été organisé les 22 et 23 septembre 2022, le 1er Rendez-vous du réseau, à Dunkerque, réunissant pour la première fois depuis sa création en 1975, près de 600 collaborateurs sur les 871 du réseau ANIL-ADIL.

Objectif: "faire réseau"



### FEUILLE DE ROUTE DE L'UR ADIL'O

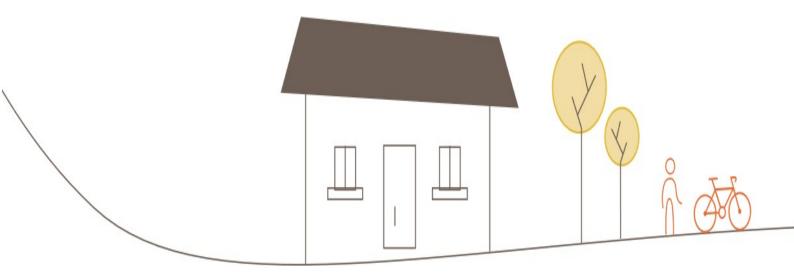
- > Favoriser la concertation et la mutualisation entre directeurs d'ADIL
- → Développer la collaboration entre salariés et le sentiment d'appartenance à un réseau
- > Promouvoir les ADIL et leurs missions
- Assurer une représentation auprès des acteurs régionaux
- Développer de nouveaux partenariats



# ORGANISATION D'UNE JOURNÉE RÉGIONALE DES ADIL D'OCCITANIE LE 17 JUIN 2022 À SORÈZE

Objectif est de promouvoir le sentiment d'appartenance à un réseau & de créer un réseau d'entraide et de partage.





#### Une mission de service public

Les missions de l'ADIL 66 sont codifiées à l'article L. 366-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### → La mission principale :



Offrir au public une information personnalisée, neutre et gratuite à tout particulier (locataire, propriétaire occupant, propriétaire bailleur, accédant à la propriété ...) sur les questions relatives à l'habitat et au logement, dans les aspects juridiques, financiers et fiscaux.



Observer la demande et les pratiques en matière de logement dans le département



Contribuer à la fluidité du marché en permettant aux agents économiques, que sont les ménages, de connaître leurs possibilités et de réaliser leurs projets dans des conditions de sécurité optimales



Apporter son concours en « qualité d'expert » à ses partenaires, aux professionnels ainsi qu'au fonctionnement des instances locales



S'impliquer dans les dispositifs locaux en faveur du logement



Participer à des actions locales : salons, manifestations liées à l'habitat, ainsi qu'aux forums du département.

L'ADIL 66 initie régulièrement des temps d'échange, des tables rondes autour de sujets liés à l'actualité du logement. L'ADIL 66 est un acteur central dans l'écosystème départemental du logement.

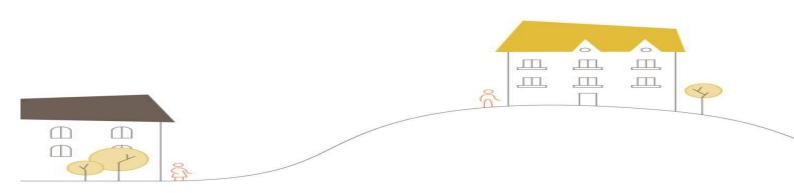
Les consultants de l'ADIL 66 bénéficient d'une information personnalisée et neutre sur leurs droits et obligations, sur les recours dont ils disposent.

L'ADIL 66 est un outil à la fois au service du public, des acteurs du logement, et de la politique locale de l'habitat.

#### **CE QUE L'ADIL 66 NE FAIT PAS**

N'assure aucune fonction commerciale Ni de négociation ou défense du consommateur Reste en dehors de tout acte contentieux

Ne diffuse pas de listes de logements à louer ou à vendre



#### L'accès au droit pour tous les ménages

L'ADIL 66, centre d'information sur l'habitat, assure une mission de service public prévue par l'article L366-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Elle offre en un seul lieu, une information neutre et complète sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement.

# Elle contribue ainsi à résorber de nombreux contentieux en informant locataires et propriétaires sur leurs droits et obligations.

Son rôle est également de faire connaître les dispositifs d'accès ou de maintien à un logement décent, de sécuriser les projets d'accession à la propriété, d'expliquer les règles de fonctionnement d'une copropriété ou de diffuser les nouvelles obligations en matière de sécurité et de qualité de l'habitat. Elle informe également sur la fiscalité immobilière, les règles d'urbanisme, les servitudes ou encore les relations de voisinage.

#### Le champ de compétence de l'ADIL 66

#### → Le conseil juridique, financier et fiscal

- Le droit de la location
- La copropriété
- Les règles d'attribution des logements sociaux, la marche à suivre pour les demandes
- Les modalités d'attribution des logements sociaux (CAL, Action Logement, ...)
- L'amélioration des logements par le propriétaire bailleur, par le propriétaire occupant, par le locataire
- L'établissement d'un plan de financement ou d'un diagnostic financier adapté à la situation personnelle de l'usager
- Les prêts et aides spécifiques en matière d'habitat, allocation-logement, aide personnalisée au logement, ...
- Les aides aux travaux permettant la maîtrise de l'énergie, l'adaptation du logement
- Les relations avec les professionnels de l'immobilier : règlementation, mission, honoraire
- Les contrats de construction, de cession ou de travaux
- Les responsabilités en matière de construction
- Les assurances liées à la construction et au logement
- Le permis de construire et les règles d'urbanisme
- Les droits de mutation et l'ensemble des frais annexes
- La fiscalité immobilière

#### → Une aide déterminante en faveur des personnes les plus en difficulté.

L'action en faveur du logement des personnes défavorisées constitue l'une des activités importantes de l'ADIL 66 qui agit en partenariat avec l'ensemble des services sociaux et des associations spécialisées.

L'objectif est de favoriser un véritable accès au droit des personnes les plus fragiles, de leur permettre de bénéficier des dispositifs et des aides spécifiques qui leur sont destinés, mais aussi d'identifier les obstacles auxquels elles se heurtent.

#### → L'assistance des professionnels

L'agence a également vocation à assurer au bénéfice de ses membres des actions de conseil et d'expertise juridique ou économique et à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité.

# Le siège de l'ADIL



#### Les Coordonnées

Un service téléphonique, du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h30 puis de 13h30 à 17h30, au 04.68.52.00.00

Un accueil pour les consultations avec ou sans rendez-vous, tous les jours de 9h - 12h30 et 13h30 - 17h00 au siège de l'ADIL 66, au 2 rue Pierre Dupont à Perpignan.

Depuis le site Internet, www.adil66.org ou par Facebook depuis la page de l'Agence ou par Instagram et LinkedIn.





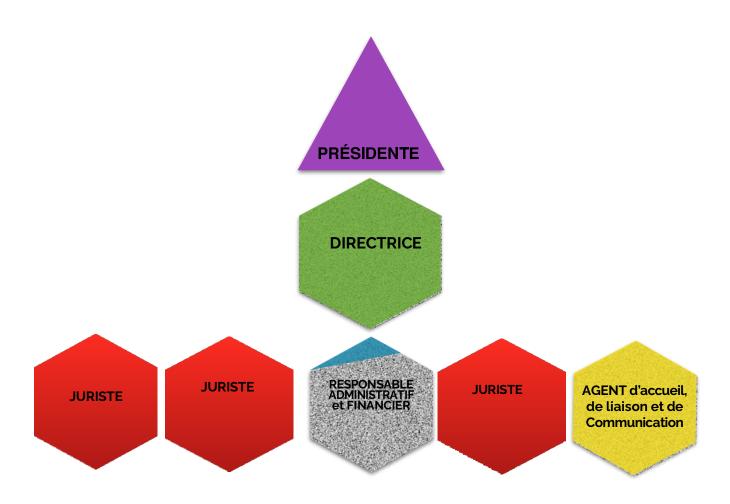
# L'équipe

#### L'ADIL 66 emploie 6 salariés.

- Une Directrice-juriste
- Une Responsable Administrative et Financière
- Trois Juristes
- Une Chargée de communication/agent de liaison

Le suivi administratif du personnel (contrat, bulletins de salaires, charges sociales etc.) est assuré par l'expert-comptable.

Le suivi statutaire des salariés repose sur les **Recommandations de l'ANIL.** La formation continue est assurée régulièrement par l'ANIL.



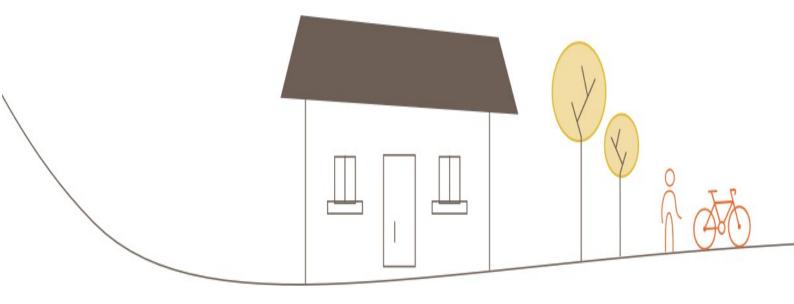
#### Stagiaires en 2022 :

- → Accueil d'une jeune étudiante de l'UPVD. Lisa LANDOS étudiante Master 2 Droit des Biens et Promotion Immobilière UPVD Perpignan a effectué son stage du 7 juin au 30 septembre 2022. Lisa LANDOS a ainsi pu apprécier les différentes missions réalisées au sein de l'ADIL 66 : elle a assisté à différents rendez-vous avec des usagers et des réunions avec les partenaires à notre demande, Mlle LANDOS a ainsi produit des projets de réponse aux demandes reçues, travaillé sur les dossiers de la Commission Départementale de conciliation, rédigé des notes et propositions d'articles sur différentes thématiques ainsi que des présentations de réunion d'information notamment sur la copropriété et les rapports locatifs.
- → Accueil de deux étudiantes en BTS 2°année de communication du Lycée Maillol. Chloé CALTOT et Lisa SANCHEZ ont ainsi réalisé un stage au sein de l'ADIL pendant plusieurs semaines durant lesquelles elles ont travaillé avec un second binôme accueilli par le BIJ sur un document d'information à l'attention des jeunes LOGE TOI "De l'entrée à la sortie du logement les informations utiles sur le département du 66".

Dans le cadre du PDALHPD, une réflexion avait émergé quant au logement des jeunes : comment sensibiliser ce public aux droits et obligations en qualité de locataire ?

Des premières présentations avaient été réalisées et présentées aux partenaires mais jugées trop complexes, pas assez intuitives... Nous avons rencontré plusieurs groupes de jeunes (lors du Forum Post Bac, les apprentis d'Auteuil, la Résidence des jeunes Travailleurs mais également des consultants lors de rendez-vous à l'ADIL 66). À l'occasion de ces échanges, nous avons pu noter qu'il leur était particulièrement difficile de trouver la bonne information : trop de notions dans les documents écrits avec l'utilisation d'un vocabulaire juste mais pas toujours bien compris (bail, dépôt de garantie, garant, caution, colocataire, charges...), des informations obsolètes trouvées sur internet ou inadaptées à leurs besoins spécifiques sur le territoire.

La solution plébiscitée par la grande majorité était de pouvoir rencontrer facilement des personnes auprès desquelles il leur était possible de trouver facilement réponse à leur question. Il a été décidé de réaliser un support écrit mais facilement appropriable, qui renvoyait vers les structures présentes dans le département vers qui ce jeune public pouvait s'orienter facilement. La démarche a été de se rapprocher de jeunes lycéens en BTS communication pour leur soumettre notre demande.



#### Les membres de l'ADIL

L'ADIL 66 est issue d'un large partenariat local garantissant l'indépendance du fonctionnement, l'objectivité du conseil et la gratuité du service.

L'action de l'ADIL 66 est soutenue par des partenaires publics et privés qui, par leur contribution financière, lui permet de délivrer ses services gratuitement et d'assurer son action en toute neutralité et indépendance.

Parce que l'ADIL 66 regroupe l'ensemble des intérêts en présence, la mission est neutre et indépendante.

#### L'assemblée générale et le conseil d'administration

L'ADIL 66 est une association. Elle est dotée d'une assemblée générale regroupant tous les membres statutaires à jour de leurs cotisations.

De cette assemblée sont désignés les membres du Conseil d'Administration et son Bureau qui axent les orientations générales. Ces partenaires sont adhérents de l'ADIL 66 et à ce titre, bénéficient d'un droit de vote lors de l'Assemblée Générale annuelle.



Ils sont répartis en trois collèges pluridisciplinaires.

#### **COLLEGE 1**

# Offreurs de biens et services

- Action Logement \*
- CGLLS
- FNAIM\*
- Office 66\*
- OPH PM\*
- Roussillon Habitat\*
- Chambre des Notaires\*
- Caisse d'Épargne

#### COLLEGE 2

# Représentants des usagers et des familles

- UDAF 66\*
- Croix Rouge
- ACAL
- Médiance 66
- Ligue de l'enseignement
- BIJ\*
- AT 66
- FDPLS-AIVS\*
- Mare I Nens
- CSF
- AEPI
- UNAPEL
- Solidarité Pyrénées\*
- Les toits du cœur
- Le Refuge
- CSPI-UNPI
- CNI

#### COLLEGE 3

# Représentations institutionnelles

- État
- Conseil Départemental
- CAF 66 \*
- SOLIHA
- Communauté de communes du Vallespir\*
- Communauté de communes d'Albères Côte – Vermeille Illibéris\*
- Communauté de communes des Aspres\*
- Communauté de communes d'Agly Fenouillèdes\*
- Communauté de communes Roussillon Conflent\*

<sup>\*</sup> Membres du Conseil d'Administration- Membres de droit - Article 13 des statuts

#### La Gouvernance

#### → Conseil d'Administration de 18 membres

Mme Toussainte CALABRESE (CD 66), Présidente

M. Éric DOAT (État), Vice-président

M. Rémy ATTARD (CdC des Aspres), Secrétaire

M. Grégory MARTY (CdC des Albères-Côte Vermeille Illibéris), Trésorier

M. Aldo RIZZI (Office 66)

M. Emmanuel PESQUET / M. Pierre Marc BOISTARD (Caf des P.O)

M. Michel MERCADIE (FDLPS-AIVS)

M. Bernard VIAL (ESH Habitat Perpignan-Méditerranée)

Mme Cristelle CANOVAS-GADEL (Chambre des Notaires)

Mme Valérie **DELHAYE** / Mme Suzanne **FERRARI** (UDAF)

M. Patrick MARCEL (BIJ)

M. Jérôme CAPDEVIELLE (Action Logement)

M. Frédéric **MALQUIER** (FNAIM)

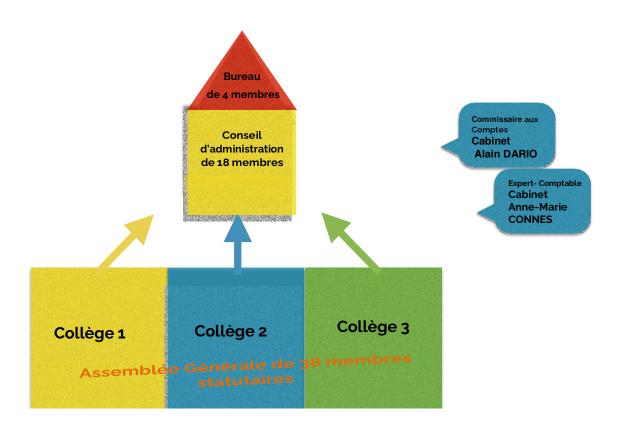
M. René BONNEAU / M. Laurent CAVAILHÈS-ROUX (Solidarité-Pyrénées)

Mme Lucienne MAZAUD-PINET (Lique de l'enseignement)

M. Aldo **RIZZI** (Roussillon Habitat)

M. Franck **GEIN** / M. Robert **VALLE** (Médiance 66)

#### → Schéma de gouvernance de l'ADIL



#### La Gouvernance

#### → Un bureau de 4 membres

#### **EXTRAIT DES STATUTS**

Les membres du conseil d'administration sont élus par l'assemblée générale pour trois ans et par chacun des trois collèges définis selon les modalités suivantes :

- Collège 1 dispose de 6 sièges Collège 2 dispose de 6 sièges
- Collège 3 comprend les membres de droit (Conseil départemental, Préfecture) et peut en outre disposer de 4 sièges.



#### L'ADIL 66 est Présidée par :

#### **Présidente**

Toussainte CALABRESE, Vice-Présidente du Département Maire de Caudiès de Fenouillèdes

#### Vice-Président

Éric DOAT.

Directeur de l'unité Départementale DREETS- État

#### **Secrétaire**

Rémy ATTARD, Maire de Trouillas,

Vice-Président de la Communauté de Communes des **Aspres** 

#### Trésorier

Grégory MARTY, Maire de Port-Vendres, Conseiller-Départemental,

Vice-Président de la Communauté de communes Albères Côte-Vermeille Illiberis

#### L'implication locale

Avec pour objectif d'assurer un service de proximité auprès du plus grand nombre, l'ADIL 66 est présente dans le département avec son siège à Perpignan.

En sus de ces bureaux fixes, elle assure pleinement son rôle de facilitateur d'accès au droit par la présence de juristes sur de nombreuses permanences.



#### → Les permanences

Les Vendredis de l'ADIL 66 ...

Ce déploiement s'organise par vallée (Agly, Têt, et Tech) avec un équilibre entre zones rurales et périurbaines et sur les territoires des EPCI membres de l'ADIL 66.

#### → La proximité

L'ADIL 66 propose un véritable service de proximité en assurant des permanences dans toutes les communautés de communes et certaines mairies de la Communauté Urbaine et à son siège.

Les rendez-vous sont pris directement au siège de l'ADIL 66 et auprès des partenaires accueillant les permanences.

Le système de rendez-vous téléphonique et de gestion des appels « en ligne » a permis d'optimiser le temps de travail des juristes qui continuent de traiter les demandes arrivant au siège en dispensant des consultations par téléphone depuis les lieux des permanences.



#### **LES PERMANENCES DU VENDREDI 2021/2022**

Commune	Lieu	SEPT	OCT	NOV	DEC	JAN
1 <sup>er</sup> vendredi du mois <b>ARGELES S/ MER</b> 9h00-12h00	Cap /Pôle entrepreneurial Rue des Sitelles	3	1	5	3	7
2 <sup>ème</sup> vendredi du mois CAUDIES DE FENOUILLEDES 10h30-12h00	Hôtel de Ville Place de la mairie	10	8	12	10	14
4 <sup>ème</sup> vendredi du mois CERET 9h00-11h30/14h00-16h00	Sous-Préfecture 6 boulevard Simon Batlle	24	22	26		28
4 <sup>ème</sup> vendredi du mois ILLE S/ TET 14h00-16h30	MSAP de Roussillon Conflent 3 rue de Bourdeville	24	22	26		28
2 <sup>ème</sup> vendredi du mois <b>MAURY</b> 8h30-10h00	Hôtel de Ville 1 place de la Mairie	10	8	12	10	7
3 <sup>ème</sup> vendredi du mois <b>PIA</b> 9h00-12h00	« Maison du Citoyen » 11 rue Louis Torcatis	17	15	19	17	21
1 <sup>er</sup> vendredi du mois <b>PRADES</b> 9h30-12h00/14h00-16h00	CCAS / lieux des permanences 32 rue Pasteur	3	1	5	3	7
2 <sup>ème</sup> vendredi du mois ST PAUL DE FENOUILLET 14h00-16h00	Communauté de Communes Agly- Fenouillèdes 14 rue de Lesquerde	10	8	12	10	14
3 <sup>ème</sup> vendredi du mois <b>SAILLAGOUSE</b> 10h00-12h00 / 14h00-16h00	Hôtel de Ville Rue Oliva	17	15	19	17	21
1 <sup>er</sup> vendredi du mois <b>TROUILLAS</b> 14h00-16h00	Hôtel de ville Avenue des Albères	3	1	5	3	7

#### Louer, acheter, construire, faire des travaux, vivre en copropriété....

Votre ADIL vous apporte une information **complète**, neutre et gratuite sur toutes les questions liées au logement.

Le service de conseil est assuré par des juristes qualifiés et régulièrement formés.

Pour vous assurer le meilleur accueil, nous vous invitons à prendre rendez-vous.

Présidée par Toussainte CALABRESE, l'ADIL se situe 2 Rue Pierre Dupont à PERPIGNAN.

#### **2**: 04.68.52.00.00.

☐ : contact@adil66

www.adil66.org

□: <a href="https://www.facebook.com/adil66.org">https://www.facebook.com/adil66.org</a>

#### → Les permanences des partenaires de l'ADIL 66

En 2022 l'ADIL 66 a continué à accueillir les permanences d'Urbanis.

Directement à l'ADIL 66 ou en permanences, les usagers sont informés des dispositifs existants, comme le PIG Départemental.



#### → Participation aux instances locales et départementales







L'ADIL 66 est membre en qualité de personnalité qualifiée de :

- La CCAPEX
- Du Comité de Pilotage du PDALHPD
- De la Charte de Prévention des expulsions
- Du Comité technique du PDLHI
- Des groupes de travail des PLH et CIL du territoire

#### → Interventions et actions partenariales

Les juristes de l'ADIL 66 ont eu l'occasion d'intervenir dans les projets suivants :

#### → Département :

- Participation à la CCAPEX
- Participation au PDLHI et au PDALHPD
- Participation à la Commission Départementale de Conciliation
- Participation à la convention territoriale globale de la communauté de communes du Vallespir
- CIL

#### → L'expert juridique de l'habitat pour les professionnels

L'ADIL 66 assure le rôle d'expert juridique de l'habitat pour les professionnels auprès de ses partenaires qui la sollicitent pour participer à des groupes de travail ou instances spécialisées dans le logement.

- Participation au repérage des situations d'habitat indigne et de mal logement
- Participation à la mise en place d'histologue
- Informations relatives au dispositif du Permis de Louer via des réunions d'information à l'attention des élus organisées par l'AMF et l'Union départementale des CCAS
- Conseiller sur le plan juridique, financier et fiscal les locataires, les propriétaires bailleurs ou occupants confrontés à une situation d'habitat indigne ou de logement décent
- Conseiller et assister les différents partenaires dans la mise en place des procédures

#### → CIL

La Communauté des Communes Albères Côte-Vermeille Illiberis et la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (par arrêté du 27 août 2021, l'ADIL est membre du collège des experts de la Conférence Intercommunale du Logement sur le Territoire).

La loi Élan a modifié en 2018 l'article L.441-2-8 du CCH afin de rendre obligatoire un système de cotation sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un PLH. La loi 3DS a prévu le report de cette mise en œuvre au 31 décembre 2023.

#### → PDALHPD

Le PDALHPD 2017-2022 arrive à son terme et l'ADIL 66 participe aux différentes réunions de bilan de fin de plan et à l'élaboration du nouveau plan.

#### → Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

La commission statue sur une demande de FSL et s'il ressort du dossier que le demandeur méconnaît ses droits et obligations, dans sa décision, elle l'invite à se rapprocher de l'ADIL 66 pour obtenir toute information juridique sur sa situation (nature juridique du contrat, le transfert du bail, la validation du congé, le contenu de la décision de justice, la régularisation des charges, le montant de la dette, l'expulsion, le surendettement mais également sur l'articulation entre les différents dispositifs...).

#### → La prévention des expulsions.

Dans le cadre de la délivrance d'une assignation aux fins d'expulsion, les documents signifiés par les commissaires de justice précisent les coordonnées de l'ADIL et invitent les locataires à prendre contact dans les meilleurs délais avec notre équipe.

Dans le cadre de la Charte de Prévention des expulsions, l'ADIL 66 s'est engagée à : apporter une information pratique et ciblée par téléphone ou sur rendez-vous, favoriser les négociations amiables et diriger les intéressés vers les instances de conciliation, dans le cadre d'une phase pré-contentieuse, expliquer la procédure et les démarches à engager.

#### → L'implication de l'ADIL 66 au sein du réseau Régional : ADIL'O

Mutualisation des moyens (chiffres, données, documents, compétences)

#### → L'implication de l'ADIL 66 au sein du réseau National : ANIL

- Réunion des directeurs
- Participation à la semaine de la copropriété : manifestation nationale organisée par le réseau et décliné au niveau local
- Participation active aux démarches engagées au niveau national

L'ADIL 66 est régulièrement interrogéepour réaliser des remontées de terrain pour la rédaction de rapports sur la thématique du logement et de l'habitat.



# La diffusion de l'information sur le logement

L'accès des ménages, des partenaires et des professionnels à l'information liée au logement et à l'habitat est la raison d'être de l'ADIL 66. Aussi, la visibilité est un enjeu important et les outils de diffusion du réseau sont essentiels dans l'exercice de cette mission. De nombreux outils sont utilisés pour permettre au grand public et aux partenaires de l'ADIL 66 d'accéder à une information claire et fiable sur le logement.

#### Les canaux de diffusion de l'information

Des outils de diffusion de l'information élaborés par l'ANIL sont mis à disposition des ADIL. Ils ont pour objectif d'apporter au grand public une information pertinente sur le logement.

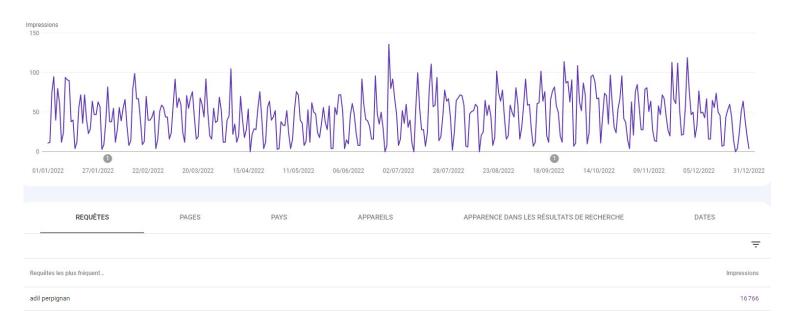
Principalement l'ANIL, mais également les Ministères et de nombreux autres partenaires, mettent à disposition de l'ADIL 66 un large éventail de documentation Grand Public, qui vient compléter et appuyer les informations délivrées à l'occasion des entretiens.

L'ADIL 66 diffuse sur son site une analyse juridique détaillée dès qu'un texte législatif ou réglementaire est publié.

L'information adressée par l'ANIL tient compte des besoins des différents publics tant au niveau du contenu que du vecteur de cette diffusion. Elle est complémentaire du conseil que les ADIL apportent localement aux ménages comme aux partenaires institutionnels et professionnels.

Ces publications permettent ainsi d'informer en continu les partenaires de l'ADIL 66 mais également les différents relais d'information, et les particuliers.

#### Chiffres et performances du site internet au 01/01/2022 au 31/12/2022



# Des outils adaptés et actualisés

POUR LE GRAND PUBLIC



Site internet et réseaux sociaux



Dépliants, guides, fiches pratiques



Modèles de courriers

POUR LES PROFESSIONNELS.



#### Le site Internet

Le site de l'ADIL 66 s'appuie sur le site du réseau national de l'ANIL.

#### Il regroupe:

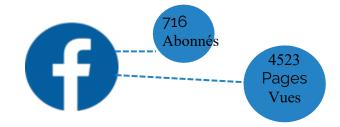
- Des informations « grand public »
- Des documentations expertes (analyses juridiques et jurisprudences, études et éclairages, etc.)
- Les dispositifs nationaux et locaux
- Les lieux de permanences

#### Il propose:

- Des outils de calculs et simulation (calculs révision de loyers, PTZ, financement, amortissement de prêt, plus-value, etc.).
- Les actualités de nos partenaires en lien avec l'habitat

#### Les réseaux sociaux

Conscient de la nécessité de communiquer via les réseaux sociaux, nous publions quotidiennement des informations à destination du grand public et des professionnels.



Les pages Facebook et LinkedIn de l'ADIL 66 fonctionnent bien et nous constatons un suivi régulier de nos pages et une augmentation constante du nombre de visiteurs.

# Des interventions radiophoniques



La vie quotidienne est une source inépuisable d'idées, d'échanges et de témoignages présentée par radio bleu Roussillon, l'émission « la vie en bleu, à laquelle participent les juristes de l'ADIL 66.

Permettre de trouver des réponses personnalisées, simples et claires aux questions relatives au logement que se posent les auditeurs des Pyrénées-Orientales est également l'objectif recherché par cette chronique.

# Des communiqués dans la presse locale et des brèves dans le journal du Département

L'ADIL 66 rédige et adresse à l'ensemble de la presse locale des communiqués sur un thème d'actualité relatif au logement. Ces informations, reprises par certains journaux, rencontrent un écho favorable auprès des habitants, qui sont nombreux à contacter l'ADIL 66 après avoir pris connaissance de cette information.

## Les autres supports de communication

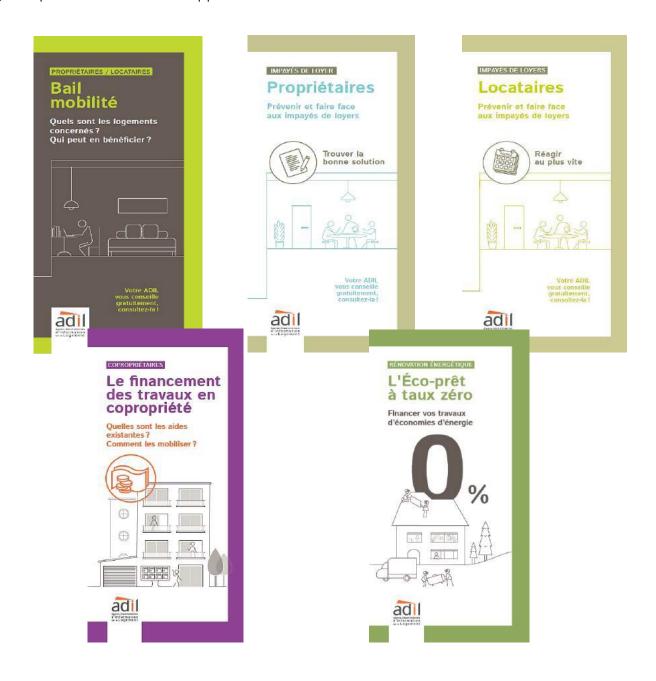
#### L'édition reste un vecteur important de transmission d'information aux ménages.

En 2022 de nombreux dépliants ont été imprimés et adressés aux partenaires ainsi qu'aux accueils des mairies et des communautés de communes.

L'ANIL élabore des contenus et support de diffusion complémentaires, tenant compte des informations, des spécificités et des besoins locaux.

Les principaux textes parus relatifs à la qualité de l'habitat et à la performance énergétique, ont faitrégulièrement l'objet d'analyses juridiques, et de notes largement diffusées. Ainsi, l'ADIL 66 a assuré une diffusion détaillée et actualisée des récentes évolutions.

De nombreux outils sont également utilisés pour permettre au grand public d'accéder à une information claire et fiable sur le logement. Les outils de diffusion de l'information sont pour l'essentiel élaborés par l'ANIL et mis à disposition de l'ADIL 66. En 2022, elle a diffusé auprès du grand public de nouveaux supports :



# L'ADIL 66, relais d'information des partenaires



Mise en place avec le ministère chargé de la Ville et du Logement d'un numéro dédié à l'information et l'orientation des ménages confrontés à des situations de logement indigne. logement non décent, insalubre ou menaçant. Par ce biais, l'ADIL répond aux questions des locataires, des bailleurs ou des propriétaires.

L'ADIL poursuit également le travail partenarial mené depuis plusieurs années en signalant à la CAF, après accord des locataires bénéficiaires de l'aide au logement, les situations de non-décence potentielles concernant les logements non conventionnés.

L'ADIL informe les différents acteurs amenés à intervenir en matière d'habitat indigne de la réglementation applicable.

L'ADIL impulse ainsi l'identification, le signalement et le traitement des situations d'habitat dégradé dans l'objectif de contribuer à la résorption de cette problématique sur notre territoire.



Le dispositif "Loc'Avantages" permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt (de 15 % à 65 %), s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée.

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, le propriétaire signe une convention avec l'Anah dans laquelle il prend différents engagements.

Il est également possible d'obtenir des aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux dans le logement mis en location. Ce dispositif remplace la déduction fiscale « Louer Abordable (dit "Cosse").



L'ANIL et L'ADIL sont membres du réseau FAIRE. La campagne FAIRE a été largement relayée par l'ANIL et l'ADIL 66, notamment via les différents sites internet et à travers les communications spécifiques sur la thématique de la rénovation énergétique. Dans ce domaine, « habiter mieux » de l'Anah continue à être largement valorisé par l'ADIL 66 auprès des publics Anah.

L'ADIL tient à disposition du public le journal « Vie de famille » de la CAF. Quant aux aides de la Caf, elles ont été relayées sur la page d'accueil du site de l'ADIL.



Dossier facile, plateforme en ligne qui accompagne gratuitement les candidats locataires dans la constitution de leur dossier de location, est visible sur le site de l'ANIL.



Visale, contrat de cautionnement proposé par Action Logement, a largement été relayé par l'ADIL et mis en « une » sur le site.Un kit de communication a été mis à disposition du réseau et transmis par notre correspond local d'Action Logement.



Nous informons régulièrement le public éligible quant aux aides exceptionnelles et aux dispositifs mis en place en faveur des salariés .et orientons ces derniers vers les services d'Action Logement.

# Formations, sensibilisations et réunions

Les juristes suivent régulièrement des formations et des réunions d'informations concernant l'actualité juridique. Ils reçoivent également chaque semaine la revue de presse éditée par l'ANIL ainsi que le bulletin bimestriel « Habitat Actualité ».

ADIL 66 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

ADIL	Janvier	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice	04/01	Réunion Visio ODH Dans la perspective de la politique Loc'avantage	Participants: DDTM+AURCA pour mise en place d'un OLL agréé (Report des nouvelles dispositions au 1er mars 2022) Plafonnement des loyers basé sur les OLL et sinon sur la carte des loyers publiée par le ministère de l'Écologie
Présidente Directrice	07/01	Conférence des maires de PMCU	Présentation de l'ADIL 66 aux élus de PMCU sur invitation du Président Robert Vila/Présentation d'un diaporama dans la salle de PMM
Directrice	11/01	Bilan PIG Mieux se Loger 66	Échanges en Visio avec Angélique LANGLAIS.
Directrice	12/01	Réunion ANIL en Visio du Groupe de travail Formation	Quelles thématiques ? quelles modalités pour les prochaines formations ?
Directrice	14/01	Réunion Visio ODH	Aurca, DDTM, CD, PMCU, CdC Vallespir, CdC Cerdagne.
Directrice	18/01	Participe au 1er atelier en Visio plateforme Histologe	Présentation de la plateforme par le service d'Histologe.
Équipe	19/01	Formation ANIL sur le CCMI	Contrat de construction de maison individuelle animée par la Direction Juridique et Fiscale de la Fédération Française du Bâtiment (FFB)
Directrice	20/01	CCAPEX	
Directrice	24/01	GT Logement Jeunes avec le CD	Présentation de la plateforme « LA BOUSSOLE »
Directrice Agent de liaison/com	26/01	Tresserre Présentation des dispositifs d'aides mobilisables	Invitation par la Mairie/ rencontre avec le public
Directrice Équipe	27/01	Tenue d'un stand de l'ADIL 66 au Forum des jeunes	200 jeunes interrogés « Vous devez chercher un logement pour la prochaine rentrée comment trouvez-vous l'information ? »
Équipe de juristes	27/01	Suivi formation de l'ANIL Géomètre III	







ADIL	Février	Objet :	Compte-rendu sommaire
Équipe de Juriste	01/02	Suivi de la formation Visio Bail réel solidaire	
Équipe de Juriste	02/02	Suivi de la formation ANIL Procédures Civiles d'exécution	
	02/02	Publication Loi 3DS	A la suite d'une commission mixte paritaire (CMP) conclusive le projet de loi relatif à la différentiation, la décentralisation, la décentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS a été adopté définitivement par l'Assemblée Nationale le 08/02/22 et par le Sénat le 09/02/22
Équipe	04-05/02	Stand au Salon Eco Maison	Informations sur les dispositifs d'aides.
Directrice	08/02	Participation au CRHH Bureau du comité Régional et Commission spécialisée	-Prorogation du PDALHPD du 34 -Présentation du PDALHP de 48 - Demande d'agrément OFS « Icade Pierre pour tous » - Demande d'agrément « Espoir Hérault » - Point sur le dispositif « France Rénov »
Directrice	08/02	CDC	
Équipe	11/02	Réunion Action Logement Visio « Louer pour moi »	
Directrice	14/02	Réunion des directeurs ADIL Occitanie ADIL'O à Montauban	
Juriste	14/02	Réunion PDALHP	
Directrice	21/02	Rencontre avec le DGS de la CdC Sud Roussillon	

ADIL	Mars	Objet :	Compte-rendu sommaire
Juriste	08/03	Thuir - Comité de projet et présentation du programme « Petites Villes de Demain »	Lancement du programme « Petites Villes de Demain »
Juriste	17/03	CCAPEX	
Directrice Agent de Liaison/com	18/03	Réunion publique d'information sur la « Rénovation de votre logement » Laroque les Albères	À l'initiative de la CC ACVI, rencontre avec le public – informations et échanges.
Équipe de juristes	21/03	Suivi de la formation Webinaire Loc'Avantage	En collaboration avec la DHUP/ la DIHAL/ l'ANAH et l'ANIL
Directrice	22/03	Suivi de la formation Webinaire « Girafes de l'habitat : regroupement HLM x Politiques locales de l'habitat – Coopérer à plusieurs »	
Directrice Présidente	30/03	Réunion des Présidents et des Directeurs à Chateauroux	Ateliers d'échange sur les RDV du Réseau et les missions de médiation des ADIL







ADIL	Avril	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice	04/04	Réunion Visio CC ACVI	Dans le cadre de l'AMI du Plan Littoral 21
Juriste	05/04	CDC	
Équipe de juristes	06/04	Formation ANIL Géomètre	
Équipe de juristes	07/04	Réunion avec les Conciliateurs de justice	Maison de Justice et du Droit
Présidente Directrice Juriste	07/04	PDHLI Réunion en pleinière	<ul> <li>- Permis de louer</li> <li>- Histologe</li> <li>- Tableau de bord cartographie sur le mal logement</li> <li>-Partenariat Gendarmerie et justice</li> </ul>
Juriste	21/04	CCAPEX	
Directrice	22/04	Copil COTECH Demande de logement social	La DDETS 66 et Aatiko Conseils vous invitent à assister au prochain Comité de Pilotage et Comité Technique sur la demande de logement

ADIL	Mai	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice	03/05	CDC	
Directrice	11/05	Visio MSP Font Romeu	
Directrice	14/05	Participation AG CSPI	
Équipe de juristes	17/05	Formation Webinaire ANIL Location saisonnière	
Directrice	19/05	CCAPEX	
Directrice	30/05	PIG 66	Rapport d'étape au 30 mai du PIG "Mieux se Loger" 66 par Urbanis 2) Présentation des conclusions de l'évaluation du PIG "Mieux se Loger 66" 3) Questions diverses







ADIL	Juin	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice	04/06	Réunion avec UDCCAS 66 et l'association des maires des adjoints et de l'intercommunalité des PO à Maureillas Las Illas Prévenir et agir contre l'habitat indigne l'habitat Indigne	Réunion d'information à l'attention des élus et des agents des CCAS
Juriste	07/06	CDC	
Directrice	14/06	Assemblée Générale Médiance 66	
Équipe	16/06	½ journée – réunion d'information Dans le cadre du PDALHPD	Articulation des procédures d'expulsion locative et d'évacuation des squats avec les dispositifs DALO et DAHO
Équipe	17/06	Journée ADIL d'Occitanie ADIL'O	Réunion des collaborateurs des ADIL d'Occitanie
	17/06	Assemblée Générale Solidarité Pyrénées	
Directrice	20/06	Réunion rapports locatifs	À la demande de Mme JOURDAN, Chargée de projets Lutte contre la Précarité Énergétique au CD - rencontre avec des particuliers à Thuir.
Équipe	21/06	Prévention des Expulsions 1 <sup>ère</sup> journée Mutation dans le parc social	Journée organisée à l'initiative de la DDETS
Présidente Équipe	23-24/06	Salon des Maires	Rencontre avec les élus du territoire – présentation des missions de l'ADIL
Présidente Équipe	27/06	Assemblée Générale ADIL 66	

ADIL	Juillet	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice	04/07	Rencontre avec les apprentis d'Auteuil	En lien avec le BIJ, échanges avec de jeunes adultes sur les rapports locatifs – présentation d'un projet de support d'information
Directrice	05/07	CDC	
Directrice	06/07	Réunion ADIL Occitanie ADIL'O	Rapport d'activité 2021/Bilan financier 2021/ Renouvellement des postes/ Budget/cotisations 2022/ Projet 2022-2023
	06/07	Rencontre avec des jeunes résidents de la Résidence Jeunes Travailleurs	En lien avec le BIJ, échanges avec de jeunes adultes sur les rapports locatifs – présentation d'un projet de support d'information
Juriste	21/07	CCAPEX	







ADIL	Septembre	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice Juriste	06/09	Réunion Visio CFI	Habitat inclusif Entretien avec le Cabinet Cisame en tant que membre de la Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif (CFHI), du lancement d'un diagnostic à l'échelle du département sur l'habitat inclusif
Directrice Équipe Juriste	08/09	VISIO ANIL ADIL/DIHAL Hugo Ruiz Chef de projet DIHAL	Retours d'expérience dans la mise en place de CCAPEX décentralisées Bonne participation (50 participants)
Directrice	09/09	Réunion Lycée Maillol Rencontre avec les étudiants en BTS Communication	En lien avec le BIJ dans le cadre du PDALHPD
Présidente Directrice	12/09	Présentation Politique du logement aux élus et cadres de la CdC des Aspres	
Agent de liaison/com	13/09	Forum Prévention des chutes	
Équipe	13/09	Réunion avec la CSPI	Mobilisation du parc vacant, travaux, location saisonnière
Directrice	14/09	Élaboration du nouveau schéma des solidarités du département	Mairie d'Elne
Présidente Directrice	15/09	Élaboration du nouveau schéma des solidarités du département	Mairie de Rivesaltes
Directrice	21/09	Réunion Visio Prévention des expulsions	Présentation nouveau formulaire du DSF
Directrice Agent de liaison / com	21-22-23/09	Réunion Nationale Réseau ANIL	1 <sup>ère</sup> Réunion de l'ensemble des collaborateurs du réseau à Dunkerque – Ateliers/ Retours d'expériences/ Échanges thématiques
Directrice Agent de liaison/com	25/09	Salon ARAVIA à Céret	Les éco-gestes à la maison – les aides pour le bailleur, le locataire, le propriétaire occupant.
Directrice	27/09	CDC	
Présidente Directrice	27/01	Présentation Politique du logement aux élus et cadres de la CdC du Vallespir	
Agent de liaison / com	27/09	Visio CdC ACVI	Restitution OPAH
Directrice	28/09	Réunion organisée par la CdC Pyrénées Cerdagne – le logement des saisonniers	En présence d'un représentant d'Action Logement, agences immobilières et commerçants
Directrice	30/09	Réunion au Lycée Maillol avec des jeunes et de professeurs	En présence du BIJ du CD Travail sur le guide Jeunes







ADIL	Octobre	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice	04/10	Visio COPIL CC ACVI	Démarrage de l'étude portant sur le logement des travailleurs saisonniers et des étudiants dans les copropriétés touristiques
Agent de liaison/ com	11/10	Visio ANIL	Réunion des communicants
Juriste	11/10	Suivi Visio information	Évolutions du dispositif de l'article 55 de la loi SRU après la loi 3DS
Juriste	12/10	Diagnostic de territoire Haut Vallespir	·
Directrice	13/10	CCAPEX	
		PDALHPD	Réunion sur le bilan
Directrice Agent de liaison/com	15/10	Congrès des maires Saillagouse	Retours d'expérience dans la mise en place de CCAPEX décentralisées Bonne participation (50 participants)
Directrice	18/10	Réunion info CdC ACVI	
Directrice	18/10	Visio Soliha comment accompagner les ménages vers la rénovation énergétique de leur logement sur votre territoire	
Directrice	21/09	PEX présentation nouveau formulaire	
Présidente /Directrice / Agent de liaison/com /	22/10	CD - Stand à Valeurs en Fête	Rencontre avec le public / échanges
Juriste	25/10	CDC	
Juriste	27/10	Réunion sur la problématique du logement saisonnier organisée par le maire de Banyuls Avec Action Logement, l'État, des employeurs et des propriétaires bailleurs	Présence du BIJ, de deux agences immobilières (Foncia et une autre) avec louer pour l'emploi

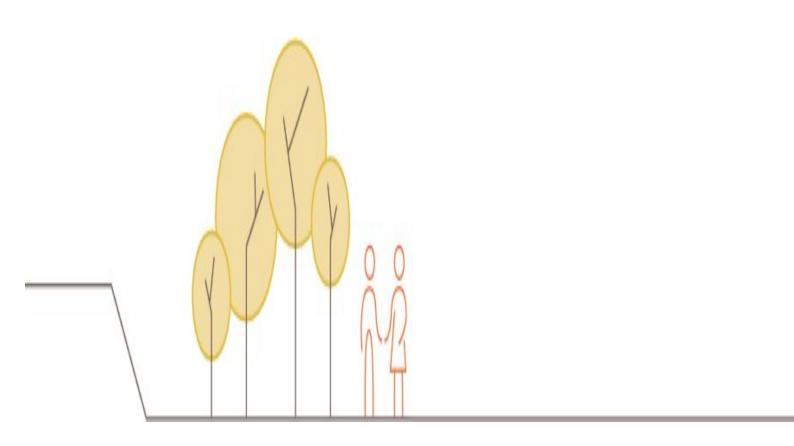
ADIL	Novembre	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice Équipe de juristes	08/11	Rencontre avec l'équipe de IML de l'ACAL	Échanges sur les thématiques : rapports locatifs/ fiscalité
Juristes	09/11	Participation à la 14° Journée Qualité Construction Colomiers (31)	Respect des règles de construction/sinistralité/Veille règlementaire
Juristes	10/11	Participation à la Convention annuelle Action Logement Occitanie	Présentation des enjeux du territoire et des dispositifs mis en œuvre en faveur de l'habitat abordable et durable.
Présidente Directrice	14/11	Présentation Politique du logement aux élus et cadres de la CdC Pyrénées Catalanes et de la CdC Pyrénées Cerdagne	
Juriste	15/11	CDC	
Juriste	17/11	CCAPEX	
Directrice	23/11	Forum Logement à Saint Feliu d'Avall	15° d'exposants : accès au logement, droits des bailleurs et des locataires, non décence
Directrice	24/11	Visio CLAH ANAH	
Directrice	25/11	Réunion de préparation sur le Guide des Jeunes au Lycée Maillol avec le BIJ et le CD	







ADIL	Décembre	Objet :	Compte-rendu sommaire
Directrice	12//12	PDALHPD	
Directrice	13/12	CDC	
Directrice	16/12	ВIJ	Présentation boussole des Jeunes
Directrice	25/11	Réunion de préparation sur le Guide des Jeunes au Lycée Maillol avec le BIJ et le CD	



# Les chiffres clés







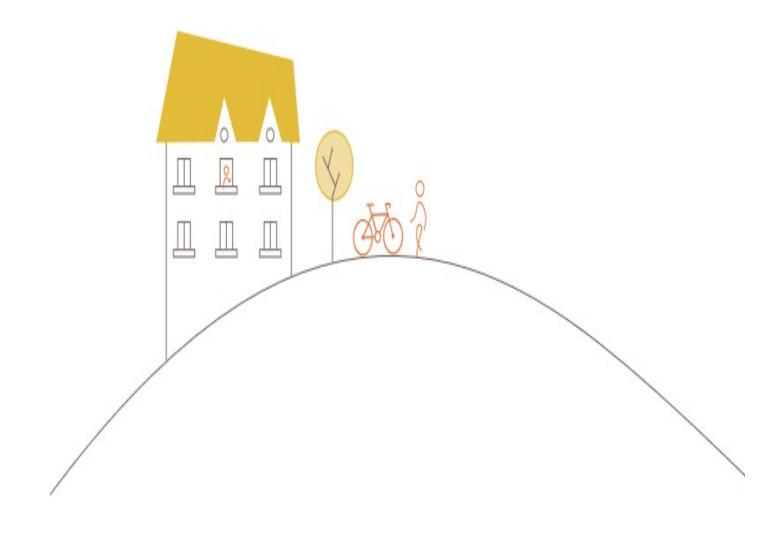
Les habitants des 12 communautés des communes et de la communauté urbaine qui composent les territoires de notre département ont consulté l'ADIL 66 cette dixième année. La cartographie de la page suivante fait apparaître plusieurs éléments.

L'étude de ces données permet de dresser des statistiques d'activité et de préciser les profils des consultants, l'origine géographique ainsi que les thématiques abordées.

# L'apport d'une consultation de l'ADIL 66

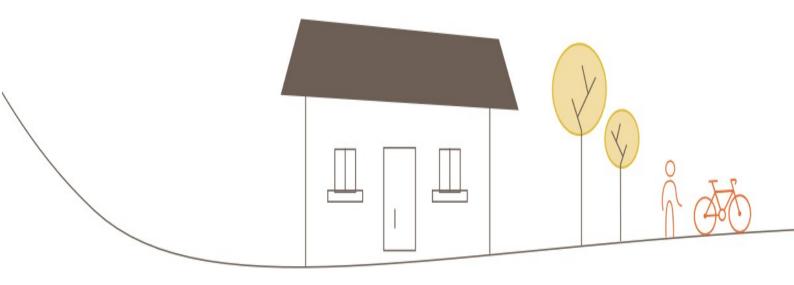
apportant des réponses personnaliséeset immédiates, l'ADIL agit pour la fluidité des rapports locatifs.Les juristes qualifiés aident les consultants

- Faire le point sur leur situation
- Rétablir le dialogue entre les parties
- Mieux évaluer l'opportunité d'une conciliation ou d'une action en justice
- Résoudre les conflits.



#### Comment se déroule une consultation

- Réception du consultant par le juriste (ou par téléphone ou email) ou sollicitation d'un partenaire sur un dossier donné
- > Recueil des éléments factuels relatifs à la situation
- Étude des documents éventuellement présentés
- Qualification juridique
- > Recherches complémentaires éventuelles
- Remise d'une réponse orale ou écrite sur le droit positif applicable à la situation (texte, jurisprudence, éventuellement, remise de modèle de courrier)
- → Éventuellement : réorientation vers un service partenaire ou complémentaire des missions de l'ADIL (travailleur social, CAUE, CAF, Service d'hygiène, huissier etc.)
- → Éventuellement : prise de contact avec des services tiers avec accord du consultant
- → Remise de documentation/brochure
- → Saisie statistique des éléments relatifs à la consultation
- > Suivi de la situation à la demande du consultant



# Modalités de fréquentation – Type de consultations

L'Agence départementale d'information sur le logement des Pyrénées-Orientales a dispensé en arrêtant les compteurs au 31 décembre 2022. **8.202 consultations individualisées,** juridiques, financières et fiscales à des particuliers ou à des professionnels du secteur du logement. La place de l'information dans le fonctionnement du marché du logement est ainsi largement reconnue et validée.

Cela témoigne comme chaque année d'une demande toujours très importante émanant des particuliers et d'une activité dense pour l'équipe.

Nous pouvons distinguer deux catégories de consultants :

- Ceux qui souhaitent définir un projet logement avec l'aide de l'ADIL 66; recherche d'un logement dans le parc privé ou public, projet d'acquisition d'un bien immobilier pour la résidence principale, ou pour investissement locatif, ...
- Ceux qui cherchent à régler ou prévenir une difficulté

86 %

téléphone

Courrier
s / emails

4 %
Entretiens
physiques

1%

Visio

8202
CONSULTATIONS

La méthode d'organisation, en particulier la fixation de rendez-vous téléphoniques, est devenue une modalité de mise en contact qui remplit des atouts indiscutables de rapidité et de facilité.

# La connaissance de nos services et sa diffusion

En 2022, 95% des consultants disent avoir pris contact avec nos services sans rencontrer aucune difficulté. L'accueil téléphonique est particulièrement apprécié.

Sur l'année 2022, la prise de rendez-vous téléphonique connait elle aussi une légère augmentation.

Parmi ces 8202 consultations, 6496 ont été données par téléphone, 557 par mail, 32 par RDV téléphonique,982 en présentiel, 135 sans RDV.

On peut noter que le nombre de passage sans RDV à l'ADIL 66 est significativement important.

Toutefois les consultants qui se déplacent au siège de l'ADIL 66 sans rendez-vous sont renseignés avec un minimum d'attente ou repartent avec un RDV fixé.

La complexification des questions qui sont soumises par les particuliers se vérifie en 2022. Le temps de consultation nécessaire pour leur apporter une réponse qualitative est toujours plus important. Ainsi un juriste consacre 50 minutes aux entretiens sur RDV, réservés en priorité aux études personnalisées financières et juridiques de projet de primo accession, d'investissements locatifs et aux questions relatives aux copropriétés (syndic bénévole, immatriculation).

Pour tout le reste, une consultation dure en moyenne 35 minutes mais peut s'avérer plus ou moins chronophage en fonction du thème abordé et du mode de consultation choisi.

#### Profil des consultants

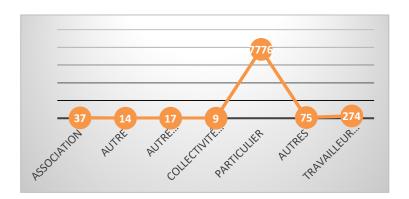
#### Une majorité de particuliers mais aussi des nombreux professionnels

#### Nature du consultant

L'ADIL 66 est fréquemment sollicitée par les acteurs privés ou publics intervenant dans le logement et l'habitat. Les partenaires nous consultent le plus souvent pour les questions les plus complexes, pointues ou pour conforter une analyse juridique, sans oublier l'actualité en matière de logement.

Ces consultations demandent généralement une expertise approfondie.

#### 95% de particuliers 5% de professionnels



#### Statut du consultant

Les locataires du secteur privé sont majoritaires (48% des demandes). puis les propriétaires occupants (32%), les bailleurs (15%), les locataires du secteur social (4%), et enfin les personnes issues de structure d'hébergement collectif ou occupant à titre gratuit (1%).

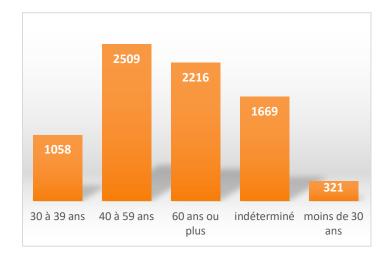
#### Tranches d'âges des consultants

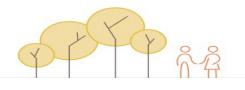
Les personnes dont l'âge se situe entre 40 et 59 ans sont les plus demandeuses d'informations auprès de l'ADIL 66.

Ce sont ensuite les 30-39 ans qui nous sollicitent en nombre puis celles de plus de 60 ans.

Ce relevé permet de constater que les jeunes de moins de 30 ans sont très minoritaires alors qu'il s'agit d'une cible qui mérite d'être informée, en particulier en matière de rapports locatifs (constitution d'un dépôt de garantie, démarches lors de l'entrée dans les lieux).

Les jeunes ne se préoccupent des questions de logement qu'après leur études, d'où une sous-représentation du public de moins de 30 ans.





# Origine géographique des consultations

Les Communautés de Communes les plus sollicitées restent celles dont la population est la plus nombreuse et le territoire le plus large et qui de fait, bénéficient d'un nombre important d'infrastructures et de lieux d'accueil.

L'illustration permet de démontrer que les territoires les plus demandeurs sont également ceux sur lesquels sont implantés les bureaux de l'ADIL 66 ou bien sur lesquels des permanences sont effectuées.

Toutefois la fréquentation est loin de se cantonner aux habitants de la Communauté Urbaine et des communautés de communes dans lesquelles l'ADIL 66 tient une permanence. Chaque lieu de consultation a un rayonnement territorial important.

L'étude de ces données permet de dresser des statistiques d'activité et de préciser le profil des consultants, l'origine géographique ainsi que les thématiques abordées.

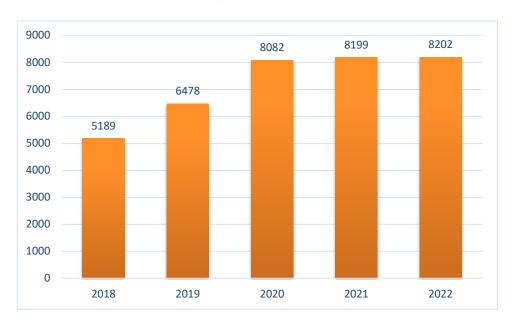
Cette analyse permet, encore une fois, de démontrer que la proximité reste indispensable lorsqu'il s'agit de toucher un large public.



# Communauté urbaine et Communauté Enclave espagnole de Llivia Cerdagne 103 consultations CC Pyrénées NOMBRE DE CONSULTATIONS des communes ARRONDISSEMENT DE PRADES CC Pyrénées 102 consultations catalanes CC Agly Canigó consultations 426 CC Conflent consultations Fenouillèdes 124 200 consultations Vallespir CC du Haut Mantet **CC Roussillon** 196 consultations Conflent Py Ria-Sirach Prades Los Vira Molitg les Bains Tuchan CC des Aspres 261 consultations Céret Espira de l'Agly CC du Vallespir 249 consultations Salses le Château Perpignan Fitou Saint André Latour Bas Elne ARRONDISSEMENT DE CÉRET Méditerranée CC Corbières Salanque 151 consultations ARRONDISSEMENT DE PERPIGNAN 4713 consultations et de l'Illibéris 566 consultations de la Côte Vermeille CC des Albères, Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine 184 consultations CC Sud Roussillon Métropole

## Comparatif sur le nombre de consultations des années 2018 à 2022

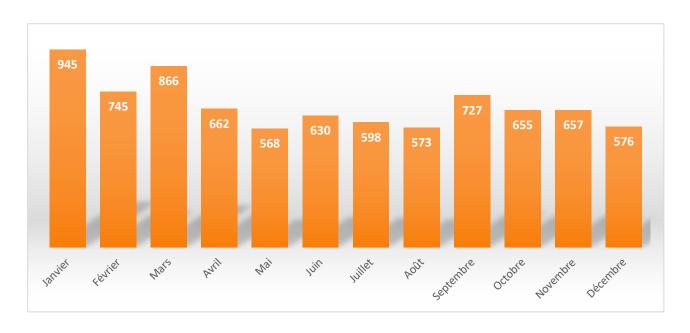
Les juristes de l'ADIL 66 ont conseillé 8202 personnes en 2022.



# Comparatif sur le nombre mensuel de consultations

Cette progression d'année en année atteste que l'ADIL 66 répond à un besoin fort de conseils et d'accompagnement en droit de l'habitat de la population des Pyrénées-Orientales. Le service juridique de l'ADIL 66 a pu fonctionner toute l'année de façon optimale, il délivre une moyenne de 734 consultations par mois, soit 37 consultations par jour.

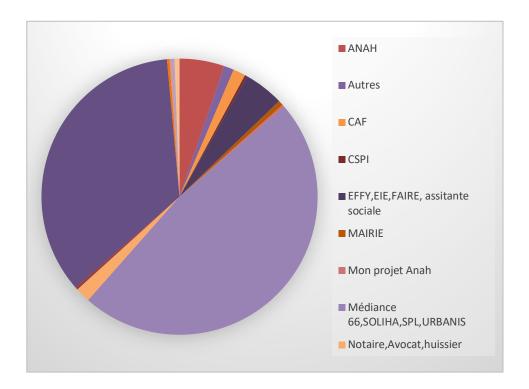
Cette forte demande, constante toute l'année, impose à l'ADIL 66 une gestion à flux tendu.



#### Réorientations des consultants

L'ADIL 66 guide les ménages dans leurs projets mais n'agit pas à leur place : son rôle est de les informer, les conseiller et le cas échéant de les orienter vers l'organisme ou le partenaire le plus apte à leur demande.

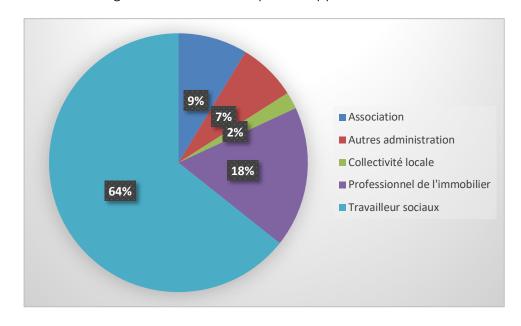
Dans plus de 50% des cas les personnes ont été réorientées vers un partenaire.



# Consultations des professionnels

L'ADIL 66 renseigne juridiquement tous les acteurs agissant en matière de logement sur le territoire ; élus, services des collectivité, opérateurs, acteurs institutionnels, bailleurs sociaux, acteurs associatifs, agences immobilières, services sociaux, etc.

Ces consultations demandent généralement une expertise approfondie.



# Les Principales thématiques d'intervention



# Répartition thématique des consultations

Sur cet indice relatif aux thèmes des consultations principales, l'année 2022 montre l'intérêt des ménages finalement sur 6 thèmes identiques aux autres années.

THÉMATIQUES

Ce relevé permet de constater une **forte demande en matière** d'amélioration de l'habitat et d'accession à la propriété.

#### Rapports locatifs



5016 consultations

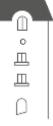


# Amélioration de l'habitat



2418 consultations

# Copropriété



271 consultations

#### Urbanisme



#### Voisinage



Comparatif	2019	2020	2021	2022
Rapports locatifs	3954	4755	4948	5016
Amélioration de l'habitat	1532	2111	2320	2418
Accession à la propriété	101	82	114	116
Copropriété	290	335	276	271
Fiscalité	86	87	51	56
Recherche d'un logement	139	159	121	134
Urbanisme	33	66	40	24
Voisinage	94	119	103	115
Investis. Loc. Diad. Reglementaires. Conseils techniques. Autres	23	37	54	52

#### L'amélioration de l'habitat

Parce que les questions liées à l'amélioration de l'habitat sont d'abord des questions de logement, l'ADIL 66 constitue la porte d'entrée privilégiée pour appréhender le projet de travaux dans son ensemble.

L'amélioration de l'habitat (rénovation et adaptation du logement) reste un axe fort de la demande 29.48% de consultations auprès de l'ADIL 66 pour 2022, émanant pour la majorité de demandes de propriétaires occupants. Cette situation est à mettre en relation étroite avec la mission PRIS-ANAH confiée à l'ADIL 66. L'ADIL 66 vérifie l'éligibilité et oriente vers les opérateurs. L'organisation territoriale du conseil aux particuliers sur la rénovation énergétique a été reconfigurée début 2022.

#### L'ADIL 66 intervient en complémentarité des conseillers techniques et des opérateurs

Dans cette structuration complexe, le conseil apporté par les conseils juristes de l'ADIL 66 permet de répondre aux questions qui se posent en matière d'amélioration et d'adaptation de l'habitat, d'indiquer les aides financières nationales et locales auxquelles le ménage peut prétendre et orienter ensuite vers le bon interlocuteur pour le suivi technique de leur projet en toute neutralité. Ces consultations sont particulièrement chronophages notamment du fait de la complexité des dispositifs et de leur instabilité.

L'amélioration de l'habitat reste un axe fort de la demande.



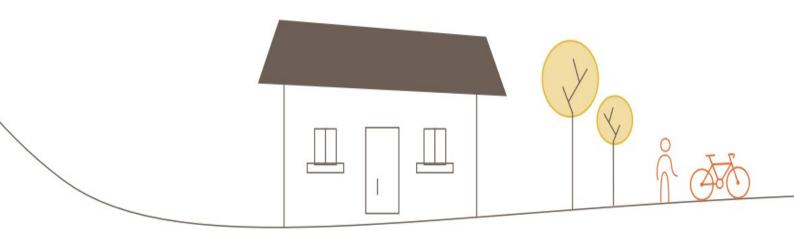
#### 2017 2018 2019 2020 2021 2022

#### **Outil: aides locales**

L'ADIL 66 peut ainsi apporter un conseil personnalisé aux ménages et faciliter la compréhension de l'articulation des différentes aides, à la fois locales et nationales.

# **Missions du PRIS**

- Faire connaître au demandeur les aides auxquelles il peut prétendre sur le territoire concerné, ainsi que leurs conditions d'obtention
- Expliquer les règles et le rôle de chacun des acteurs et les étapes du projet, du montage à son achèvement
- S'assurer, pour les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, de la volonté du propriétaire de s'engager dans une démarche de travaux, en lui apportant tous les conseils qui peuvent faciliter sa prise de décision avant de passer le relais à l'opérateur d'ingénierie chargé de l'accompagnement.



# Les rapports locatifs

# La location représente 61.15 % de l'activité juridique

Avec un volume de 5150 demandes de conseils et d'informations, lorsque sont cumulés les rapports locatifs et la recherche de logement, restent largement le thème de prédilection en ADIL.

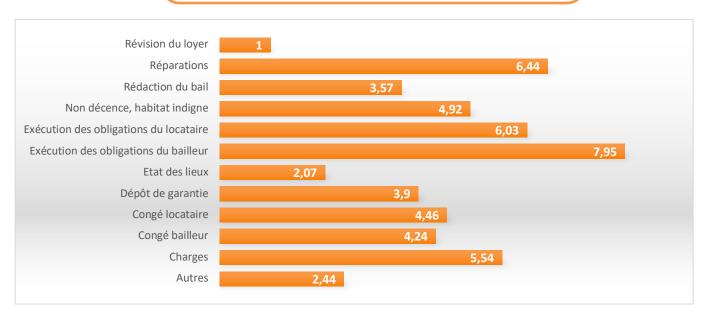
Depuis la création de l'ADIL 66, les questions concernant les relations entre locataires et propriétaires bailleurs sont au cœur des interrogations.

Les thèmes des consultations sont variés et recouvrent l'intégralité du parcours de location, allant de la rédaction du bail, en passant par la vie du contrat (obligations des parties, charges et réparations), jusqu'au terme du contrat avec les congés, l'état des lieux et la restitution du dépôt de garantie.

Les juristes ont été sollicités en 2022 sur les thématiques suivantes :

- → Les impayés restent une sollicitation importante avec 220 consultations enregistrées en 2022.
- → Viennent ensuite les obligations du bailleur, thème qui se positionne en forte augmentation passant de 495 demandes en 2021 à 652 en 2022
- → La régularisation des charges est en augmentation passant de 373 en 2021 à 454 en 2022
- → Les questions relatives aux expulsions augmentent passant de 90 en 2021 à 103 en 2022
- → Forte augmentation en fin d'année concernant les demandes pour donner suite à la réception d'un congé pour vente

48,05 % locataires du secteur privé
3,60% locataires du secteur social
14,99 % propriétaires bailleurs





Il s'agit, dans le cadre de la mission d'information délivrée par les juristes des ADIL de recevoir sur un numéro unique toutes les demandes relatives aux impayés de loyers, lesquelles sont ensuite orientées sur l'ADIL du département qui aura été préalablement renseignée par le demandeur.

Les appels reçus à l'ADIL 66 sont alors traités par les juristes.

Il s'agit de répondre à toutes les demandes telles que :

- Existe-t-il des aides ponctuelles pour m'aider à payer mon loyer?
- Dois-je informer mon bailleur des difficultés financières que je rencontre?
- J'ai reçu un commandement de payer de la part de mon bailleur, comment dois-je réagir?

Une orientation vers d'autres partenaires peut être recommandée si elle s'avère nécessaire.

Ce sont les locataires du secteur privé qui sont très largement demandeurs sur les questions d'impayés de loyers, de non-décence et d'expulsion. Se positionnent ensuite les locataires HLM, très certainement moins demandeurs du fait de l'anticipation de la gestion de leur situation, par les bailleurs sociaux qui ont su faire preuve d'une véritable réactivité dans cette gestion très en amont des difficultés potentielles.

Les bailleurs se sont également mobilisés sur cette question alors que les propriétaires occupants ont été très peu nombreux à l'inverse de ce que la situation aurait pu amener à penser sur les incertitudes de solvabilité et de paiement des mensualités de prêt.

Via se numéro, plus de 120 appels ont été réorientés vers les services de l'ADIL 66.

#### L'apport d'une consultation de l'ADIL 66

En apportant des réponses personnalisées et immédiates, l'ADIL66 agit pour la fluidité des rapports locatifs.

Les juristes aident les consultants à :

- → Faire le point sur leur situation
- → Rétablir le dialogue entre les parties
- Mieux évaluer l'opportunité d'une conciliation ou d'une action en justice
- Résoudre les différents

# Impayés Expulsions

Mois	Total Consultations	Consultations Impayés	Consultations Expulsions
Janvier	968	37	32
Février	857	16	4
Mars	732	28	3
Avril	686	14	5
Mai	669	15	7
Juin	601	12	5
Juillet	614	12	6
Août	502	18	7
Septembre	718	16	6
Octobre	766	20	8
Novembre	625	22	11
Décembre	464	9	9
	8 202	219	103

Types de consultants	Impayés	Expulsion
Propriétaire Bailleur	97	17
Propriétaire du secteur		_
privé	92	67
Propriétaire du secteur		
public	12	11
Autres	18	8
	219	103

Mode de consultations	Impayés	Expulsion
Téléphone sans rendez-		
vous	179	58
Visite sur rendez-vous	17	31
Visite sans rendez-vous	5	0
Courrier	0	0
Courriel	15	5
Téléphone sans rendez-		
vous	3	0
Visio sans rendez-vous	0	0
Visio sur rendez-vous	0	0
	219	103

219 Consultations pour impayés de loyers

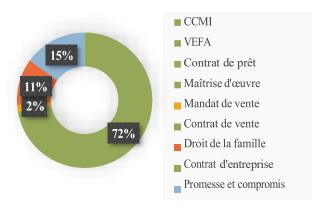
> 103 Expulsions

# L'accession à la propriété

Dans le cadre de ses missions l'ADIL 66 reçoit des ménages qui souhaitent devenir propriétaires. Les questions relatives à l'accession à la propriété concernent tant l'aspect juridique que l'aspect financier. Les juristes aident ces candidats à l'accession à préparer et à sécuriser leur projet dans sa globalité.

#### Volet juridique de l'accession

Sur l'aspect juridique, les informations sur les différents types de contrats ont fait l'objet de 116 demandes (82 en 2021) et 18 sur les promesses et compromis de vente.



#### LE CONSEIL AUX FUTURS ACCEDANTS

L'ADIL 66 a pour objectif de permettre à tout accédant de mener son projet d'accession à la propriété en toute sécurité financière et juridique.

#### Les aspects juridiques de l'accession

Etude des différents contrats qui lient l'accédant avec les professionnels, réception des travaux, droit de rétractation, assurances, fiscalité immobilière, etc.

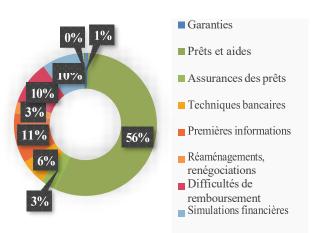
#### Le volet financier de l'accession

Étude des prêts et des aides, techniques bancaires, garanties, etc.

Étape essentielle du parcours de l'accédant, ce conseil préventif demeure un élément efficace pour lutter contre les projets mal maîtrisés.

#### Financement de l'accession

Sur l'aspect financier, nous observons une diminution des sollicitations sur les prêts et les aides passant de 54 consultations en 2021 à 43 en 2022. Cette légère baisse est ressentie tant sur les informations relatives aux prêts et aides, passées de 29 en 2021 à 26 en 2022 que sur les premières informations 15 en 2022 ou les assurances de prêt.



L'ADIL 66 sécurise les projets d'accession, en établissant avec le futur accédant, une étude qui tient compte de l'ensemble des dépenses qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôt et taxe, charges, entretien, ...) et l'ensemble des aides mobilisables (PTZ, Prêt action logement, PAS, Prêts ou aides des collectivités territoriales, etc.

Le tout en abordant les aspects juridiques au cours de l'entretien qui peut durer en moyenne 1h 30. Les juristes disposent d'un nouvel outil Immopéra, accessible en ligne.

Chaque trimestre l'ANIL publie un indicateur qui permet de suivre l'évolution des taux d'intérêts des prêts immobiliers sur 15, 20, 25 ans.

## La copropriété

L'ADIL 66 intervient à la fois auprès des particuliers et des professionnels pour répondre à toutes les questions d'ordre juridique, financier ou fiscal en matière de copropriété. Les questions sont très variées.

Le thème de la **copropriété** représente cette année un volume de **279 consultations** contre 276 en 2022.

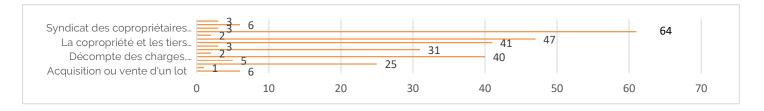
L'ADIL 66 poursuit son rôle pédagogique auprès des copropriétaires en leur apportant une information juridique sur le fonctionnement et les acteurs de la copropriété ainsi que dans le cadre de projet de rénovation ou d'acquisition en copropriété.

Les questions sur le rôle et la rémunération du syndic ont suscité un grand nombre d'interrogations 64 consultations précédées par celles sur l'organisation de l'assemblée générale (ordre du jour, convocation, déroulement de la réunion, recours) qui représentent 47 consultations de l'ensemble des sollicitations portant sur la copropriété.

Les décisions à prendre relatives aux travaux 37 demandes ont aussi entraîné de nombreuses sollicitations que ce soit sur les conditions de vote, sur le paiement des appels de fonds et les solutions pour les financer mais aussi sur les difficultés qui peuvent découler de leur exécution.

Le décompte des charges et l'interprétation du règlement de copropriété font toujours partie des préoccupations régulières des copropriétaires. Il faut observer la stabilité des questions sur les impayés de charge qui représentent 3 des questions des copropriétaires.

L'ADIL 66 dispose d'une véritable compétence sur le sujet de la copropriété qui nécessite une véritable maîtrise de différentes législations et règlementations. Les enjeux en termes de rénovation, notamment énergétique, le coût des charges, la vente d'un lot ou sa transformation, la modification du règlement de copropriété nécessitent d'accompagner les copropriétaires.



 L'immatriculation des copropriétés est souvent source d'incompréhension et d'inquiétude, l'ADIL 66 apporte son soutien pour expliquer, organiser et accompagner dans les démarches liées à l'immatriculation

#### Le registre des copropriétés

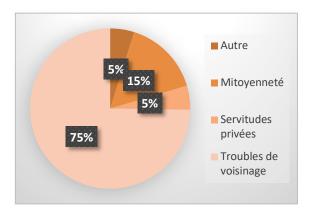
Il comprend l'ensemble des informations recueillies pour chaque copropriété immatriculée : son identité (adresse, taille, âge, composition), sa gouvernance (syndic professionnel ou bénévole), ses finances, son bâti et les éventuelles procédures administratives ou judiciaires en cours.

Ainsi les copropriétés en difficulté sont décelées plus rapidement.



# Le voisinage

Les questions sur les **relations de voisinage** ont été moins nombreuses cette année, avec **103 consultations** (119 en 2021).



La part des contacts liée aux **troubles de voisinage** représente 77 demandes avec des questions principalement axées sur le bruit, les comportements, les constructions en limite de propriété et les droits de passage.

#### La fiscalité

Les consultations sur ce thème sont sur :

- Les avantages fiscaux en locatif
- Les différentes taxes (habitation, foncière, urbanisme et TVA)
- L'intérêt de l'intermédiation locative est souvent évoqué, à l'occasion des questions sur le conventionnement notamment dans le cadre des aides d'amélioration pour les propriétaires bailleurs.

#### Conseil pour l'investissement locatif

Pour déterminer les incidences d'un régime fiscal par rapport à l'autre, les conseillers ont la possibilité de réaliser des simulations calculant le supplément ou l'économie d'impôt en fonction de l'option fiscale retenue à l'aide du **logiciel SIMULOC**.



#### L'urbanisme



Les questions d'urbanisme viennent aussi impacter le conseil attendu.

Les questions traitant de l'urbanisme représentant 40 consultations (125 en 2021). Le domaine du permis de construire questionne principalement les consultants avec 15 demandes.



# Les Ressources de l'ADIL 66

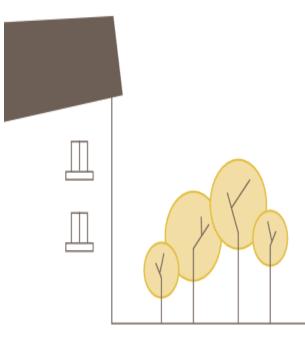


# Les ressources de l'ADIL 66

8.51 %
Augmentation par rapport à 2021

	2022	2021	Différence
Etat	76 757€	77 568 €	-1, 0.4%
CAF	30 000€	30 000€	-
Action Logement	67 566€	65 970€	+ 2,42%
Département	145 182 €	145 000	+ 0.13%
CGLLS	15 861 €	15 715€	+ 0,93%
EPCI	35 088 €	14 525€	+ 141 .57%
Cotisations adhérents	9 950 €	6 220€	+ 59.97%
TOTAL cotisations et subventions	384 924€	355 016€	+ 8.51€
Produits divers	653 €		
TOTAL PRODUIT	385 577€		

**Les produits** se sont élevés à 385 577 €, soit 8,51% de plus qu'en 2021



# Les moments forts



## Journées thématiques

Programme de la 1ère journée d'échange sur la prévention des expulsions locatives

# « La mutation dans le Parc social »

# **Mardi 21 juin 2022**

**9h00-** Accueil des participants

#### 9h30

Mot de bienvenue : Mme Toussainte Calabrese, Vice-Présidente du Conseil départemental
 Présidente de l'ADIL 66

Présidente de l'Office 66

 <u>Discours d'ouverture</u>: M Éric DOAT, Directeur de la Direction départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités des Pyrénées-Orientales (DDETS66).

1ere session

#### Modératrice: N. ROUQUET

#### 9h45 10h45 La Prévention des expulsions

- Bilan de la CCAPEX 2021: DDETS 66;
- Information relative au rapport Demoulin : ADIL 66;
- Extraits des nouvelles instructions interministérielles sur la prévention des expulsions : DDETS 66 ;
- Présentation du FSL maintien : Conseil départemental des Pyrénées-Orientales
- Suspension et conditions de reprise des aides au logement : Caisse d'allocation familiales 66

#### 10h45-11h30 La mutation dans le parc social

Interventions des différents bailleurs sociaux :

- Office 66:
- ESH Perpignan Habitat Méditerranée;
- Trois Moulins Habitat;
- 3 F Occitanie;

#### 11h30 Échanges avec les intervenants :

Questions micro

Modératrice: N. ROUQUET

#### 13h30 Les acteurs du monde judiciaire

- L'Huissier de justice, acteur de la prévention, Chambre départementale des Huissiers
- Le Juge des contentieux de la protection, les motivations de la décision, tribunal judiciaire de Perpignan

#### 14h30 Les acteurs de l'accompagnement social

- Qu'est-ce que le Diagnostic Social et Financier ? Conseil départemental des Pyrénées-Orientales
- Présentation d'une mesure d'accompagnement vers et dans le logement-Solidarité-Pyrénées;
- Le mandataire judiciaire à la protection des majeurs, UDAF66;
- Le Point Conseil Budget, UDAF66
- Les leviers de l'accompagnement du majeur protégé dans la démarche de relogement, AT66.

#### 15h30 Retour d'expériences hors département

15h45 La Prévention des expulsions, agir ensemble : une nécessité.

16h- Discours de clôture : Mme Toussainte Calabrese, Vice-Présidente du Conseil départemental Présidente de l'ADIL 66 et de l'Office 66

#### [#EVENEMENT]

1ére journée d'échanges sur la #prévention des #expulsions #locatives : la mutation dans le Parc social.

Cette journée a été organisée par le #DDETS66, le #CD66, et l'#ADIL66.

Les partenaires et les participants sont les #BAILLEURS #SOCIAUX du département, les Sous-Préfectures de #Céret et de #Prades, les Juges des expulsions, les huissiers et avocats, les CCAS, la #CAF ainsi que les différents opérateurs: #solidaritépyrénées, #UDAF66, #AT66, #Médiance66.



# Ils nous ont dit...



# Quelques exemples d'extraits de demandes reçues

Madame R, salariée, Sainte Marie: "Les juristes de l'ADIL 66 ont fait le lien avec la CAF pour m'expliquer pourquoi mes droits étaient suspendus - j'ai pu fournir les documents attendus, mes droits ont été à nouveau ouverts et la procédure de résiliation de bail suspendue de ce fait".

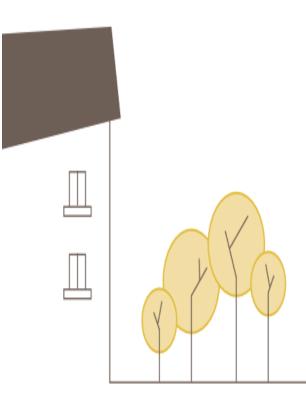
Monsieur P de Thuir: " Sur les conseils de l'ADIL 66 j'ai saisi la Commission départementale de conciliation pour obtenir les justificatifs de charges locatives que je réclamais depuis 3 ans. Le propriétaire s'est présenté et a été invité à se rapprocher d'une association locale pour réaliser les décomptes et appliquer la bonne formule de calcul".

Madame G de Perpignan : "Les juristes de l'ADIL 66 nous ont expliqué comment procéder pour immatriculer la copropriété en 2022 - je suis revenue cette année pour réaliser la mise à jour. Je suis rassurée car je sais que je pourrai revenir l'an prochain."

Madame J., retraitée, Argelès sur Mer : "Je vous remercie de m'avoir recontactée si rapidement car je ne sais vraiment plus quoi faire avec mon locataire qui ne verse plus de loyer et ne répond plus à mes appels".

Monsieur C, étudiant, Perpignan : " J'ai appelé l'ADIL 66 parce que je ne comprenais pas comment procéder pour donner mon préavis - la juriste m'a donné toutes les informations et un modèle de lettre".

Madame T et Monsieur O de Céret : "Nous venions pour un projet d'acquisition. La juriste nous a expliqué comment procéder pour définir le budget et nous a orienté pour le prêt à taux zéro. À l'occasion du rendez-vous, la juriste nous a également conseillé de nous rapprocher d'un notaire afin de prévoir les modalités d'acquisition et nous protéger l'un l'autre."



## Semaine de l'accession à la propriété



SEMAINE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ du 7 au 11 mars 2022 (4ème édition)

Campagne nationale de l'ANIL relayée

#### Bien définir son projet d'achat immobilier.

Du 7 au 11 mars 2022, le réseau des ADIL se mobilise pour aider les futurs propriétaires à préparer et à réussir leur projet d'achat immobilier.

Tout au long de cette semaine, les ADIL organisent différentes actions ouvertes sur leur département. Conférences, opérations portes ouvertes, rencontres avec des juristes et des professionnels du logement, webinaires en direct...

#### L'ADIL 66 vous propose :

- Un diagnostic financier qui prend en compte l'ensemble des dépenses liées au projet (calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat)
- → Un plan de financement qui permet de déterminer les mensualités de remboursement correspondant à votre projet, en tenant compte des prêts ou aides existantes : PTZ, prêts d'Action Logement, prêt d'accession sociale, aides des collectivités locales...
- → Des conseils juridiques sur les contrats de vente, de construction, les devis pour travaux, le droit de la famille en lien avec l'accession à la propriété...
- → Des conseils pratiques sur les spécificités liées à la copropriété, à la maison individuelle ou à la construction, les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)...

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes

Contact presse Fanny BRUNET Directrice 🕮 04 68 52 00 00

contact@adil66.org
www.adil66.org

Suivez-nous sur: LinkedIn: linkedin.com/company |

Facebook: facebook.com/adil66.org |

Instagram: adil\_perpignan

# Avec l'ADIL, toutes les clefs pour réussir votre projet d'accession!

L'ADIL vous offre un conseil objectif, gratuit et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

#### Les + d'un conseil en ADIL

Un diagnostic financier qui tient compte de l'ensemble des dépenses

Le calcul d'un budget qui intègre les frais annexes liés à l'achat (impôts et taxes, charges, entretien...)



Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables

Le Prêt à taux (PTZ), le prêt Action Logement, le Prêt d'accession sociale (PAS), les prêts ou aides de collectivités locales



Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet Sur les contrats de prêts, les contrats de vente, de construction, les devis pour travaux, le droit patrimonial et la protection de la famille...



Des conseils sur tout ce qui concerne le projet à court, moyen et long terme

Sur la copropriété, la maison individuelle ou la construction, sur les assurances, les responsabilités, les diagnostics techniques, la réalisation de travaux et les possibilités de financement...



Un service objectif, gratuit et personnalisé pour DEVENIR PROPRIÉTAIRE en toute sécurité



# Annexes

Brèves dans le journal institutionnel du Conseil Départemental « Mon Département » Cas pratiques Textes parus Enquête satisfaction

Publications Facebook, Instagram, LinkedIn



# Brèves dans le journal institutionnel du Conseil Départemental « Mon Département »

# Votre info logement avec l'ADIL

#### La participation du locataire aux travaux d'économie d'énergie (article 23-1 de la loi du 6/7/1989)

En concertation avec son locataire, le bailleur peut engager des travaux d'économie d'énergie pour lesquels ils conviendront d'une participation financière. Certaines conditions doivent cependant être respectées : seuls certains travaux sont éligibles, la durée de la contribution est limitée (15 ans) et le montant ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Dans certains cas, une contribution forfaitaire est applicable (exemple : 10 euros pour les logements d'une pièce principale, 20 euros pour les logements de quatre pièces principales et plus). Plus d'informations ? Les juristes de l'ADIL 66 vous répondent gratuitement sur rendez-vous ou par téléphone du lundi au vendredi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h. Présidée par Toussainte CALABRESE, l'ADIL 66 se situe 2 rue Pierre Dupont 66000 Perpignan Tél. 04 68 52 00 00 / Mail : contact@adil66.org / Suivez notre actualité sur notre site internet : www.adil66.org / \$\mathbf{G}\$ facebook.com/ \$\mathbf{G}\$ adil66

#### **VOTRE INFO LOGEMENT AVEC L'ADIL**

Du 7 au 11 mars 2022, l'ADIL 66 a participé à la semaine nationale de l'accession organisée par l'ANIL, l'Agence nationale pour l'information sur le logement. Les juristes de l'ADIL 66 continuent tout au long de l'année à vous informer gratuitement à chaque étape de votre projet d'acquisition : vous souhaitez devenir propriétaire ? Acheter dans l'ancien ou faire construire ? Une maison individuelle, un appartement en copropriété ? Pour votre résidence principale ou pour investir ? Comment préparer votre projet ? Réaliser une offre d'achat ? Un compromis de vente ? Financer votre projet ? Vous trouverez toutes les informations utiles sur notre site et auprès de notre équipe pour des réponses personnalisées, neutres et gratuites. Sur rendez-vous ou par téléphone du lundi au vendredi de 9 h à 12h30 et de 13h30 à 17 h. Présidée par Toussainte CALABRESE, l'ADIL 66 se situe 2, rue Pierre Dupont 66000 Perpignan Tél. 04 68 52 00 00 / E-mail : contact@adil66.org / Suivez notre actualité sur notre site internet : www.adil66.org / Facebook facebook.com/adil66.org/ Linkedin : adil 66



# **Votre info logement** avec l'ADIL

L'ADIL 66 a pour objet de donner une information complète, personnalisée, neutre et gratuite sur toutes les questions portant sur le logement et l'habitat.

Cette information est délivrée à tout public (privé comme professionnel) par des juristes confirmés et régulièrement formés au sein du réseau national. L'action de l'ADIL exclut tout acte administratif, commercial ou contentieux.

Vous pouvez nous contacter au siège à Perpignan ou lors des permanences assurées les vendredis à travers le département : le 1er vendredi à Argelès, Trouillas et Prades, le 2e à Maury, Caudiès-de-Fenouillèdes, Saint-Paul-de-Fenouillet, le 3e à Pia et Saillagouse, le 4e à Céret.

#### Présidée par Toussainte CALABRESE.

L'ADIL 66 se situe 2 rue Pierre Dupont à Perpignan Tel : 04 68 52 00 00 / Mail : contact@adil66.org / Suivez notre actualité sur notre site internet : www. adil66.org / Facebook : facebook.com/adil66.org/ Linkedin : adil 66



#### Contrat de construction de maison individuelle : réception des travaux et remise des clefs

Dans le cadre d'un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI), la fin de contrat et le point de départ des garanties du constructeur se matérialisent par la signature d'un procès-verbal (PV) de réception des travaux lors de la remise des clefs. Les réserves émises à cette occasion permettent au propriétaire, maître de l'ouvrage, d'effectuer une retenue de garantie. Si ce dernier n'est pas assisté par un professionnel, et même dans le cas d'un PV sans réserves, il disposera alors d'un délai de huit jours pour signaler tout désordre ou malfaçon par lettre recommandée avec AR et ainsi mettre en œuvre la garantie de livraison.

Présidée par Toussainte CALABRESE. (ADIL, 66 se situe 2, rue Pierre Dupont à Perpignan, Tel : 04 68 52 00 00 / E-mail : contact@adil66.org / Suivez notre actualité sur notre site internet : www. adil66.org / Facebook : facebook com/adil66.org/ Linkedin : adil 66



#### Le contrat de location de vacances

La signature d'un contrat en double exemplaire est impératif. Réalisé entre particuliers ou par l'intermédiaire d'un professionnel, il permet de connaître les droits et les obligations des parties. Pour rappel, le contrat de location touristique est libre. Il est préférable de vérifier cependant que soient mentionnés : la durée de la location (début et fin), l'identité des signataires (propriétaire ou gestionnaire et locataire), un descriptif très complet du logement (adresse, inventaire du mobilier, équipement mis à disposition), prix de la location, nature juridique des sommes versées à la réservation (arrhes ou acomptes), dépôt de garantie. D'autre part, le locataire doit s'assurer que son assurance habitation contient bien une clause de responsabilité civile. Pour tout renseignement, contactez l'ADIL 66 afin d'obtenir un conseil juridique personnalisé, neutre et gratuit.

Présidée par Toussainte Calabrèse. L'ADIL 66 se situe 2, rue Pierre Dupont à Perpignan. Tel : 04 68 52 00 00 / E-mail : contact@adil66.org / Suivez notre actualité sur notre site internet : www. adil66.org / Facebook : facebook.com/adil66.org/ Linkedin : adil 66



# Le bail mobilité : un bail meublé de 10 mois maximum

Plus flexible que la location meublée classique, le bail mobilité facilite l'accès au logement. Contrat de location d'un logement meublé de courte durée de 1 à 10 mois maximum, il ne peut être ni reconduit ni renouvelé au-delà. S'il souhaite quitter le logement avant la fin du contrat, le locataire peut donner congé à tout moment par lettre AR en respectant un préavis d'un mois. Le loyer est fixé librement sauf en zone tendue et les charges sont obligatoirement forfaitaires. Ce type de bail s'adresse exclusivement à un locataire justifiant être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire. Le propriétaire ne peut pas demander de dépôt de garantie mais peut recourir au dispositif de garantie locative Visale d'Action logement pour s'assurer du paiement du loyer et des dégradations locatives. Contactez l'ADIL 66 afin d'obtenir un conseil juridique personnalisé, neutre et gratuit.

Présidée par Toussainte Calabrèse.
L'ADIL 66 se situe 2, rue Pierre Dupont à Perpignan.
Tel. 04 68 52 00 00 / E-mail: contact@adil66.org / Suivez
notre actualité sur notre site internet: www.adil66.org / Facebook: facebook.com/adil66.org/ Linkedin: adil 66



#### Face à la hausse des prix : l'aide du Département pour soutenir les ménages

Le FSL (Fonds de solidarité logement) est un dispositif d'aides, abondé financièrement par plusieurs partenaires, à l'attention des locataires comme des propriétaires pour permettre l'accès ou le maintien dans le logement en cas de difficultés du paiement des frais induits (loyers, factures d'énergie, gaz, fuel, bois, eau...). Cette aide est soumise à des conditions de ressources. Le demandeur peut compléter seul le dossier mais devra être accompagné par un travailleur social si la dette est supérieure à 800 euros. Pour ce faire, il est possible de prendre rendez-vous auprès de la Maison sociale de proximité de votre secteur. Contactez l'ADIL 66 afin d'obtenir un conseil juridique personnalisé, neutre et gratuit.

Présidée par Toussainte Calabrèse. L'ADIL 66 se situe 2, rue Pierre Dupont à Perpignan. Tél. 04 68 52 00 00 / E-mail : contact@adil66.org / Suivez notre actualité sur notre site internet : www.adil66.org / Facebook : facebook.com/adil66.org/ Linkedin : adil 66



# Votre info logement avec l'ADIL

#### Le double vitrage est-il obligatoire dans une location ?

Les juristes de l'ADIL répondent régulièrement à cette question. Or, il n'existe pas d'obligation pour le propriétaire d'installer un double vitrage. Le logement doit correspondre à certaines normes de décence et le bailleur est tenu de remettre un logement répondant à un critère de performance énergétique minimale. À compter du 1º janvier 2023, les logements dont la consommation énergétique annuelle est supérieure à 450 kwh/m2 ne pourront plus faire l'objet d'un nouveau contrat de location. Pour rappel, depuis le 25 août 2022, la révision des loyers n'est plus applicable dans les logements étiquetés F et G pour tous les baux conclus, renouvelés ou reconduits tacitement à compter de cette date.

Présidée par Toussainte Calabrèse. L'ADIL 66 se situe 2, rue Pierre Dupont à Perpignan. Tél. 04 68 52 00 00 / E-mail : contact@adil66.org / Suivez notre actualité sur notre site internet : www.adil66.org / Facebook : facebook.com/adil66.org/ Linkedin : adil 66

#### **CAS PRATIQUES**

#### Cas pratique n° 1

Mme L de Prades nous interroge par mail sur les responsabilités du bailleur en cas d'incendie dans le logement et notamment l'obligation de relogement.

La réponse suivante lui est adressée :

Madame.

Pour faire suite à notre entretien téléphonique de ce jour, je vous prie de bien vouloir trouver ciaprès des éléments d'information concernant la situation évoquée :

L'article 1733 du code civil rappelle que le locataire est tenu de répondre de l'incendie du logement : " (Le preneur) répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve : Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction. Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine."

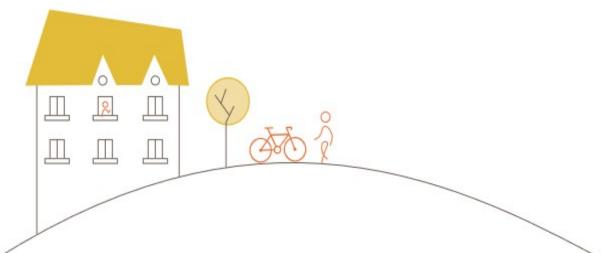
L'article 1722 du code civil dispose: "Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement."

Le fait de résilier le bail n'interdit pas la poursuite du dossier concernant la mise en cause de la responsabilité du locataire.

Dans certaines situations exceptionnelles, il apparait utile de signer une convention d'occupation précaire. Issue de la pratique, la convention d'occupation précaire se définit comme le contrat par lequel les parties manifestent leur volonté de ne reconnaitre à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique. Aucun texte particulier ne la régissant, la jurisprudence a admis sa validité si elle n'a pas pour but d'éluder la législation spécifique contraignante applicable aux baux d'habitation et si la précarité est justifiée par un motif d'intérêt légitime indépendant de la volonté des parties.

Pour qu'elle soit légitime, il faut pouvoir démontrer l'existence de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties et un motif légitime et non frauduleux de précarité. Ces circonstances particulières doivent exister au moment de la signature de la convention, peu importe que par la suite elles disparaissent (Cass. Civ. III : 29.4.09).

A voir également : <a href="https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-doccupation-precaire/">https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-j



Monsieur G. de Perpignan nous contacte. Il explique être victime d'une arnaque et avoir signé un bail avec une personne qui n'est pas le véritable propriétaire. Il vient nous rencontrer après avoir été menacé par une personne se présentant comme le véritable propriétaire.

Un rendez-vous est fixé pour le lendemain matin.

Lors de l'entretien, Monsieur G explique avoir loué un appartement au Moulin à Vent à la suite d'une annonce publiée sur LeBonCoin. et après avoir échangé par mail avec le propriétaire et lui avoir fourni l'ensemble des documents demandés. Au moment de la remise des clefs et de la signature du bail, le propriétaire prétend être en congé et l'invite à contacter une dame avec qui il fera l'état des lieux. Le jour prévu, le locataire paie en espèces le dépôt de garantie et le premier mois de loyer, récupère le bail signé et s'installe.

Trois semaines plus tard, en milieu d'après-midi, un homme entre chez lui à l'aide d'un jeu de clef. Ce dernier prétend être propriétaire du logement et ignorer tout du contrat de bail. Le ton monte et la personne part porter plainte contre Monsieur G. Ce dernier est entendu par les services de police qui vérifient les informations notamment auprès de la personne qui a remis les clefs. Celleci confirme avoir été contactée par une personne se présentant comme le propriétaire qui lui aurait demandé contre rémunération d'effectuer un peu de ménage et d'effectuer la remise des clefs. La personne se serait présentée le lendemain chez elle récupérer l'argent remis par Monsieur G. Monsieur G. à son tour dépose plainte pour escroquerie.

La conseillère juriste l'informe alors qu'il y a un problème à qualifier l'occupation de squat comme le prétend le véritable propriétaire : Monsieur G. disposait du même jeu de clefs, il n'y a pas eu d'effraction. D'autre part, le logement, objet du litige était en cours de vente donc vide de tout meuble au moment de l'entrée dans les lieux - l'article 226-4 du code pénal ne trouve pas à s'appliquer dans ces circonstances.

En revanche, le contrat de bail ayant été signé par une autre personne que le véritable propriétaire, Monsieur G. ne dispose pas d'un droit ou d'un titre véritable sur ce logement. Il est invité à se rapprocher d'un avocat concernant les plaintes déposées sur la base de l'article 313-1 du code pénal à l'encontre du "faux propriétaire" mais également pour prouver sa bonne foi dans le cadre de l'occupation qui lui est reprochée. Lors de l'entretien, Monsieur G. est également invité à déposer une demande de VISA sur le site Visale : âgé de moins de 30 ans et travaillant par intérim, il peut y prétendre pour rechercher rapidement un autre logement.



Mme B. assistante sociale sur Argelès sur Mer nous contacte par téléphone. Elle est en rendezvous avec un locataire qui n'a pas reçu le remboursement de son dépôt de garantie concernant le logement quitté 3 mois plus tôt. Mme B. précise avoir contacté le propriétaire qui lui a répondu conserver le montant du dépôt au regard des réparations locatives constatées au moment de la reprise des lieux. La locataire l'informe pourtant qu'aucun état des lieux n'a été réalisé et qu'une autre personne est entrée dans le logement le jour même.

Mme B. est immédiatement mise en relation avec une des conseillères juristes disponible.

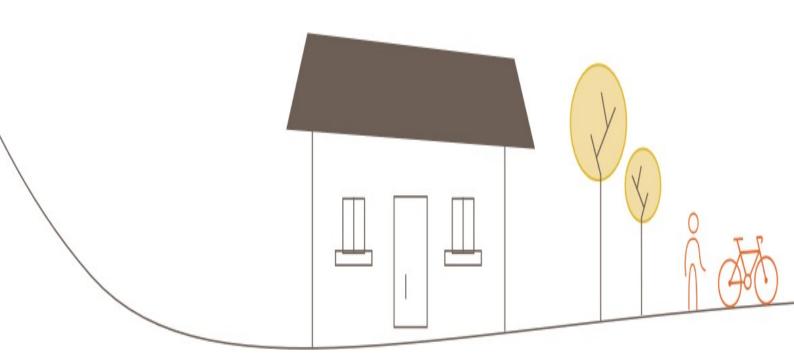
Il faut noter qu'en l'absence d'état des lieux de sortie, le propriétaire ne peut justifier des réparations locatives retenues. Le bailleur peut conserver le dépôt de garantie pour l'ensemble des sommes dont le locataire serait redevable : loyers, charges, réparations locatives. Il lui appartient donc d'établir un décompte définitif et de l'adresser au locataire dans le délai légal, soit un mois à compter de la remise des clefs en l'absence de détériorations constatées par les deux parties ou par un commissaire de justice.

La conseillère relève toutefois deux points :

- Le locataire peut-il justifier d'avoir donné sa nouvelle adresse au propriétaire ?
   À défaut, il faudra lui adresser un premier courrier de demande
- 2. Il faut exiger un décompte définitif faisant état également de la régularisation des charges locatives. Un modèle de lettre est adressé par mail à Mme B. afin qu'elle puisse accompagner le locataire dans ses démarches.

Il est rappelé qu'en l'absence de réponse de la part du bailleur, il faudra saisir la Commission Départementale de Conciliation.

La conseillère juriste explique la procédure et la fiche de saisine ainsi que le dépliant de la CDC sont joints dans le mail. Mme B. est toutefois invitée à reprendre contact avec les services de l'ADIL 66 pour des informations complémentaires si le locataire et/ou ellemême le souhaitent.



En septembre, Mme R de Perpignan s'est présentée en nos bureaux pour savoir s'il était possible de l'aider concernant l'immatriculation de la copropriété dans laquelle elle détient un appartement. Elle a commencé les démarches sur la plateforme Registre des copropriétés mais bloque sur des éléments de réponse à donner.

Ce type de demande nécessite de consulter certains documents aussi la personne en charge de l'accueil qui la reçoit lui propose un rendez-vous pour la semaine suivante en rappelant les informations à apporter.

Lors du rendez-vous, Madame R. explique être copropriétaire dans une petite copropriété. Il y a 4 copropriétaires dont 2 vivent sur place, les deux autres louent leur logement : un à titre de résidence principale à une famille, le second à des étudiants puis en location saisonnière l'été. La façade commence à être vétuste et des travaux d'isolation seraient les bienvenus. Madame R. a entendu qu'il existait des aides pour ce type de travaux.

La conseillère juriste la reçoit et vérifie avec elle la procédure d'immatriculation - obligatoire pour prétendre à des aides. Madame R a bien reçu son code de télédéclarant mais ne sait pas comment répondre aux questions posées. Madame R. étant venue avec son ordinateur portable, il lui est proposé de réaliser la démarche en direct. Madame R reçoit ainsi toutes les explications quant aux différentes demandes. Cependant, il manque une pièce essentielle : le procès-verbal de l'assemblée générale qui la désigne en qualité de syndic bénévole.

Madame R.. explique alors que la copropriété est gérée en bonne intelligence avec les autres propriétaires sans réunion officielle, ni compte-rendu. La juriste explique alors que formaliser l'organisation de la copropriété est une obligation légale et évite toute contestation d'un tiers qui viendrait à acheter par la suite. Les modalités sont expliquées à Madame R. et des modèles de convocation, de feuille de présence, de procès-verbal d'AG sont remis.

Madame R. profite de l'entretien pour évoquer les nuisances dues aux locations saisonnières durant l'été. Ce type d'activité peut être assimilée à une activité commerciale - aussi, Madame R est invitée à afficher le règlement intérieur dans les parties communes et à adresser un courrier au propriétaire concerné pour rappeler la destination de l'immeuble.

Trois mois plus tard, Madame R. prend rendez-vous pour connaître les démarches à effectuer pour mobilier des aides : l'AG est passée, la copropriété est maintenant immatriculée. Après avoir expliqué les différents dispositifs existants sur le département, nous l'orientons vers le Guichet Unique de Perpignan Métropole Méditerranée.

En septembre, Mme R de Perpignan s'est présentée en nos bureaux pour savoir s'il était possible de l'aider concernant l'immatriculation de la copropriété dans laquelle elle détient un appartement. Elle a commencé les démarches sur la plateforme Registre des copropriétés mais bloque sur des éléments de réponse à donner.

Ce type de demande nécessite de consulter certains documents aussi la personne en charge de l'accueil qui la reçoit lui propose un rendez-vous pour la semaine suivante en rappelant les informations à apporter.



Lors du rendez-vous, Madame R. explique être copropriétaire dans une petite copropriété. Il y a 4 copropriétaires dont 2 vivent sur place, les deux autres louent leur logement : un à titre de résidence principale à une famille, le second à des étudiants puis en location saisonnière l'été. La façade commence à être vétuste et des travaux d'isolation seraient les bienvenus. Madame R. a entendu qu'il existait des aides pour ce type de travaux.

La conseillère juriste la reçoit et vérifie avec elle la procédure d'immatriculation - obligatoire pour prétendre à des aides. Madame R a bien reçu son code de télédéclarant mais ne sait pas comment répondre aux questions posées. Madame R. étant venue avec son ordinateur portable, il lui est proposé de réaliser la démarche en direct. Madame R reçoit ainsi toutes les explications quant aux différentes demandes.

Cependant, il manque une pièce essentielle : le procès-verbal de l'assemblée générale qui la désigne en qualité de syndic bénévole. Madame R.. explique alors que la copropriété est gérée en bonne intelligence avec les autres propriétaires sans réunion officielle, ni compte-rendu. La juriste explique alors que formaliser l'organisation de la copropriété est une obligation légale et évite toute contestation d'un tiers qui viendrait à acheter par la suite. Les modalités sont expliquées à Madame R. et des modèles de convocation, de feuille de présence, de procès-verbal d'AG sont remis.

Madame R. profite de l'entretien pour évoquer les nuisances dues aux locations saisonnières durant l'été. Ce type d'activité peut être assimilée à une activité commerciale - aussi, Madame R est invitée à afficher le règlement intérieur dans les parties communes et à adresser un courrier au propriétaire concerné pour rappeler la destination de l'immeuble.

Trois mois plus tard, Madame R. prend rendez-vous pour connaître les démarches à effectuer pour mobilier des aides : l'AG est passée, la copropriété est maintenant immatriculée. Après avoir expliqué les différents dispositifs existants sur le



Début avril, Monsieur P. de Céret prend contact avec nos services par téléphone au sujet d'un problème de trouble de voisinage. L'agent d'accueil et de liaison l'informe de la permanence sur la commune le prochain vendredi du mois en cours. Un rendez-vous est pris pour échanger sur les difficultés rencontrées.

Lors du rendez-vous, Monsieur P. explique être locataire depuis plusieurs années dans un appartement situé au premier étage d'un immeuble. Six mois auparavant des nouveaux voisins se sont installés au second. Dès les premières semaines de leur arrivée, Monsieur P. constate certains problèmes : bruit jusqu'à des heures tardives, claquement de porte, mégots jetés par la fenêtre, scooter rangé dans le hall de l'immeuble... Il en fait la remarque mais le ton dégénère rapidement. Monsieur P... contacte le propriétaire pour lui faire part de ces désagréments, ce dernier répond qu'il adressera un courrier aux locataires pour leur demander de faire davantage attention. Or, leur comportement persiste voire s'aggrave.

Monsieur P....est âgé et n'est plus du tout à l'aise dans l'occupation de ce logement mais il y a ses habitudes et ne dispose d'aucun moyen pour déménager. Il vient nous voir pour savoir s'il y a une solution à cette situation.

Mme B... le reçoit lors de la permanence et explique que le propriétaire est effectivement un acteur important dans la résolution de ce litige. Ayant noté qu Monsieur P... avait déjà tenté une explication avec sas voisins, que la situation se détériore et que cela l'affecte particulièrement, conseil lui est donné de rédiger une lettre à son propriétaire sur le modèle suivant :

NOM et Prénom de l'expéditeur Numéro de rue Code Postal Ville NOM et Prénom du bailleur (ou du propriétaire) Numéro de rue Code Postal Ville Fait le XX/XX/XXXX, à Ville

Objet : Demande de cessation de troubles causés par votre locataire

#### Madame, Monsieur,

Actuellement ... (locataire, propriétaire ou occupant) d'un appartement situé au ... (indiquer l'adresse, la ville et l'étage dans le cas d'un immeuble), je me permets de vous écrire afin de vous signaler les problèmes rencontrés auprès de ... (Madame ou Monsieur, Nom et Prénom du locataire), locataire du logement dont vous avez la gérance (ou la propriété).

Ce dernier cause des nuisances régulières, telles que :

Lister les nuisances



De par la nature, l'intensité et la fréquence des nuisances, je considère que cela constitue un trouble anormal du voisinage.

J'ai pris contact avec le locataire à de multiples reprises dans le but de faire cesser ces nuisances. Malgré mes relances régulières, je n'ai pu constater aucun changement. L'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 n° 89-462 indique que, en tant que bailleur (ou propriétaire), vous êtes tenu responsable des troubles causés par votre locataire.

Raison pour laquelle, par la présente, je vous demande de bien vouloir intervenir afin de mettre un terme définitif à cette situation insupportable.

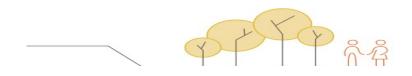
Je vous prie d'agréer, ... (Madame ou Monsieur, Nom et Prénom du destinataire), l'expression de mes sentiments distingués.

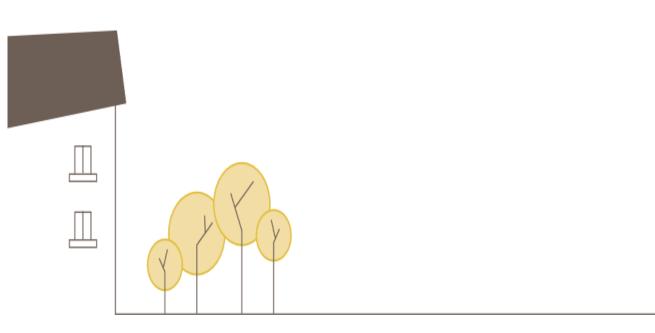
Il est rappelé à Monsieur P....l'obligation du bailleur d'intervenir mais également les difficultés de ce dernier pour obtenir une solution rapide pour faire cesser les nuisances. Monsieur P....est donc invité en parallèle à contacter le conciliateur de justice.

La démarche est gratuite et rapide.

Un rendez-vous est pris auprès de la permanence la plus proche. Madame B...conclut ce rendez-vous en rappelant la nécessité de conserver tout justificatif concernant les nuisances, copie du courrier, justificatif d'envoi et de réception. Monsieur P...est invité à reprendre contact avec nos services s'il le souhaite.

(Deux mois après, Monsieur P....est revenu en permanence pour expliquer que la situation avait évolué favorablement dans la mesure où les voisins avaient semble-t-il tenu compte des démarches réalisées).





## Les textes parus

#### Exemples de réponses ministérielles données en 2022

#### Construction

#### Construction d'une terrasse en bois (Rép. Min. n°02259 :JO Sénat du 24.11.22)

Interrogé sur le fait de savoir si la construction d'une terrasse en bois légèrement surélevée au-dessus du sol naturel est assujettie à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme, le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires précise que la notion d'emprise au sol définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme suppose que le volume de construction puisse être projeté de manière verticale. Pour être constitutive d'emprise au sol, la terrasse doit présenter une hauteur significative au-dessus du sol naturel. En fonction du nombre de mètres carrés d'emprise au sol créé dont les seuils sont définis par le code de l'urbanisme, la terrasse pourra être assujettie ou non à une autorisation d'urbanisme. La lecture des articles R.421-2, a) et R.421-9, a), du code de l'urbanisme, lesquels fixent les critères de hauteur, d'emprise au sol et de surface de plancher permet de déterminer si le projet, en fonction de ses caractéristiques bénéficie d'une dispense d'autorisation d'urbanisme ou relève de la déclaration préalable ou du permis de construire. Les terrasses de plainpied sont quant à elles dispensées d'autorisation d'urbanisme (C. urba: R.421-2, j). La circonstance que le matériau constitutif de la terrasse soit en bois est indifférente à la solution.

#### Habitat indigne

# Pouvoirs du Maire dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité (Rép Min n° 01764 : JO Sénat du 24.11.22)

Un arrêté de mise en sécurité peut être assorti d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter (CCH: L.511-11). S'agissant des arrêtés de mise en sécurité avec interdiction d'habiter pris à l'encontre d'un propriétaire bailleur, ce dernier a l'obligation d'héberger ou reloger les occupants (CCH : L.511-18). Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Ainsi, la personne publique (le maire ou le président de l'EPCI en cas de transfert de compétence) prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants en cas de défaillance du propriétaire bailleur. Cependant, l'autorité compétente peut être confrontée à une situation d'obstruction à sa propre action. Dès lors, notamment en matière d'hébergement et de relogement d'office, la personne publique peut procéder à l'évacuation de l'occupant, le cas échéant avec le concours de la force publique. Cependant, la mise en œuvre de l'évacuation devra être proportionnée au risque pour la sécurité de l'occupant provoqué par des désordres constatés par les prescriptions de l'arrêté. Par ailleurs, en cas de refus par l'occupant des offres d'hébergement ou de relogement présentés par le maire (ou le président de l'EPCI en cas de transfert de compétences), ce dernier a la possibilité de saisir le juge judiciaire d'une demande de résiliation de bail ou de titre d'occupation, assortie d'une autorisation d'expulsion de l'occupant. Cette prérogative a vocation à mettre fin à certains refus abusifs d'hébergement ou de relogement. S'agissant d'un arrêté de mise en sécurité pris à l'encontre d'un propriétaire occupant, la commune n'est pas dans l'obligation de les héberger ou de les reloger. L'évacuation est possible lorsqu'il y a urgence ou des circonstances exceptionnelles qui nécessitent la prise de mesures immédiates ou quasi-immédiates

# Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères dans le cas d'une cabane de jardin (Rép. Min. n° 03768 : J0 su Sénat du 8.12.22)

Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et les syndicats mixtes ont la possibilité de financer la collecte et le traitement des déchets assimilés aux déchets ménagers par une taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) ou par une redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM). Dans la première hypothèse, et conformément aux dispositions de l'article 1521 du code général des impôts (CGI), la TEOM porte sur toutes les propriétés

soumises à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ou qui en sont temporairement exonérées. Cette taxe revêt donc, non le caractère d'une redevance pour service rendu, mais celui d'une

imposition à laquelle est normalement assujetti tout redevable de la TFPB à raison d'un bien situé dans une commune quand bien même le contribuable n'utiliserait pas effectivement le service. Sont imposables à la TFPB et à la TEOM les constructions fixées au sol à perpétuelle demeure qui présentent le caractère de véritables bâtiments. La jurisprudence du Conseil d'État considère comme étant fixées au sol à perpétuelle demeure les habitations légères de loisirs fixées ou simplement posées sur des socles en béton et qui n'ont pas vocation à être déplacées, c'est-à-dire qui comportent des aménagements ne permettant pas de les déplacer facilement et régulièrement. Dans la seconde hypothèse, la REOM est indifférente à l'existence d'un foncier bâti. Conformément à l'article L. 2333-76 du code général des collectivités territoriales (CGCT), la redevance est calculée en fonction du service rendu, et donc indépendamment de la surface ou des caractéristiques techniques de la cabane de jardin ou de pêche.

# Carences de la loi en matière d'assurance civile décennale (Rép.Min. n°01538 : Jo du Sénat du 8.12.22)

Le régime juridique de la responsabilité décennale du constructeur pour défaut d'assurance obligatoire est encadré à l'article L. 241-1 du Code des assurances qui précise que : Il ressort de ces dispositions que toutes les personnes physiques ou morales dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil doivent souscrire une assurance pour couvrir cette responsabilité. En outre, si le constructeur ne respecte pas son obligation de souscrire une assurance, il s'expose à des sanctions pénales pouvant aller jusqu'à six mois d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende conformément à l'article L. 243-3 du Code des assurances.

Par ailleurs, il convient de mentionner que le contrat de construction de maison individuelle peut être conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'assurance de dommages-ouvrage, comme le précise l'article L 231-4 du CCH. En application de l'alinéa 1er de l'article L. 243-2 du Code des assurances, le vendeur est tenu de justifier de la souscription d'une assurance de dommages-ouvrage et d'une assurance de responsabilité décennale, sans attendre la rédaction de l'acte authentique par le notaire. Par conséquent, si cette information n'est pas donnée, notamment lors de la signature d'un avant-contrat, la responsabilité du vendeur peut être mise en cause pour manquement à son obligation légale d'information. En application de l'alinéa 2 de l'article L. 243-2 du Code des assurances, le notaire est tenu de mentionner, dans le corps de l'acte ou en annexe, l'existence des assurances obligatoires, de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de ces contrats et même de vérifier personnellement l'efficacité de la police responsabilité décennale souscrite. Le notaire doit indiquer clairement si les travaux relatifs au bien cédé sont garantis ou non par une assurance de dommages-ouvrage. L'ensemble du dispositif juridique paraît donc suffisamment sécurisé en l'état.

# JURISPRUDENCES EXTRAITS

# **Fiscalité**

→ Activité de loueur en meublé et notion d'investissement à caractère économique: Pour le Conseil d'État, une activité de loueur en meublé ne peut être regardée comme un investissement à caractère économique que si cette activité de location est effectuée par le propriétaire dans des conditions le conduisant à fournir une prestation d'hébergement; si elle implique la mise en œuvre d'importants moyens matériels et humains (CE: 19.4.22)

#### Location

→ Congé du bailleur – application de la loi dans le temps: Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives au congé du bailleur, dans leur rédaction issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, sont applicables à la contestation d'un congé délivré après son entrée en vigueur, même si le bail a été conclu antérieurement à celle-ci (Cass. Civ III : 9,2.22).

- → Congé pour vente irrégularité d'une offre de vente à un prix surestimé: Le congé, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, peut être annulé si l'écart entre le prix proposé et celui du marché révèle un caractère frauduleux dans l'intention d'empêcher le locataire d'exercer son droit de préemption (Cass. Civ. III: 9.2.22)
- → Surface habitable inférieure : demande en diminution de loyer (Cass. Civ III : 9.11.22)

**Décision n°453414**: Le délai de quatre mois prévu par l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur. En l'espèce, les preneurs avaient demandé à la bailleresse de réduire le loyer le 18 août 2017 et l'assignation avait été délivrée le 5 février 2018, soit plus de quatre mois plus tard. Cette demande était donc irrecevable.

→ Location de courte durée et pénalité (CA Paris : 3.11.22)

**Décision n°22/06036**: Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage. Lorsque ce changement est irrégulier, il peut donner lieu au paiement d'une amende.

→ Vente du logement loués et obligations du nouveau bailleur (CA Reims : 8.11.22)

Décision n°21/02094: Le nouvel acquéreur est tenu automatiquement de toutes les obligations du précédent bailleur qui lui ont été transmises, à compter de la vente. Il n'a pas, en principe, à assumer les obligations du précédent bailleur qui seraient restées inexécutées, sauf s'il s'agit d'une obligation qui, comme l'obligation de délivrance d'un logement décent, perdure dans le temps. Si la créance du locataire est née avant la vente, le bailleur de l'époque reste tenu de ses obligations.

→ Refus du locataire de laisser accès à son logement pour effectuer des travaux (CA Paris : 9.11.22)

**Décision : n° 22/02610**. En l'espèce, un locataire avait refusé l'accès de son appartement alors que le bailleur souhaitait faire effectuer des travaux pour son entretien. Selon le locataire, ces travaux d'entretien et de maintien en état du logement étaient dans tous les cas insuffisants pour assurer la salubrité de son logement. La Cour d'appel a confirmé l'autorisation accordée par le juge des contentieux et de la protection au bailleur pour faire réaliser des travaux dans le logement.

→ Congé pour motif légitime et sérieux : transformation de l'immeuble en résidence service (CA Paris : 10.11.22)

**Décision n° 20/08782**: La transformation de la nature de l'immeuble loué en résidence services et la volonté de louer les logements meublés ne constitue pas un motif légitime et sérieux permettant au bailleur de délivrer congé. Le fait que le bailleur souhaite doter l'immeuble de plusieurs service (alarme, service de ménage, internet...) ne fait pas obstacle au maintien dans les lieux des locataires, d'autant plus lorsque les travaux sont principalement entrepris dans les parties communes de l'immeuble.

→ Violences conjugales et solidarité (CA Grenoble : 13.12.22)

**Décision n°21/01199 - loi du 6.7.89 : art. 8-2**. La solidarité de la locataire sortante est maintenue lorsque cette dernière informe le bailleur avoir été victime de violences conjugales par lettre simple en y joignant une copie de main courante et de dépôt de plainte. Le fait qu'elle est obtenue par la suite une ordonnance de protection est sans effet dès lors que cette ordonnance n'a pas été notifiée au bailleur.

→ Punaises de lit et trouble de jouissance (CA Aix : 14.12.22)

**Décision : n°21/03783**. Lorsque l'infestation de punaises de lit dans l'immeuble provient de l'un des logements loués par le bailleur, ce dernier manque à ses obligations dès lors qu'il n'a pas pris toutes les dispositions nécessaires pour prévenir la prolifération des nuisibles. Le bailleur est donc tenu d'indemniser le préjudice occasionné à la locataire en prenant en charge : les frais de désinsectisation avancée par cette dernière, le remplacement du mobilier infesté ainsi que son préjudice moral, l'infestation ayant perduré pendant plus de deux ans.

# PUBLIC EN DIFFICULTE

- → Spécificité du recours DALO: Le Conseil d'État rappelle la distinction entre le régime des attributions de logements sociaux aux personnes dont la situation a été reconnue par la commission de médiation au titre du DALO (L. 441-2-3 CCH) et celui applicable aux publics prioritaires, ne nécessitant pas de décision préalable (L. 441-1 CCH) (CE: 15.12.21)
- → Prise en compte des revenus issus de la sous-location dans le calcul du RSA: Lorsque l'allocataire du RSA sous-loue une partie du logement qu'il occupe en tant que locataire, les ressources devant être prises en compte pour déterminer le montant de la prestation qui constitue des bénéfices qu'il retire le cas échéant de cette sous-location. Selon le Conseil d'État, les revenus de la sous-location permettant seulement au locataire de contribuer partiellement aux charges locatives, ne sont pas constitutifs d'un bénéfice et ne peuvent par conséquent être pris en compte pour le calcul des droits de l'allocataire (CE: 12.4.22)

# CONTRATS

- → Vente immobilière rétractation par e-mail possible, sous conditions : Dans le cadre d'une vente immobilière, le droit de rétractation peut être opéré par e-mail lorsque le notaire atteste en justice l'avoir reçu (Cass. Civ. III : 2.2.22
- → Clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs : Une demande tendant à voir réfuter non écrite une clause abusive dans un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur n'est pas soumis à un délai de prescription (Cass. Civ I : 30.3.22)
- → CCMI mise en œuvre de la révision du prix : Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) peut prévoir la révision du prix d'après la variation de l'indice national du bâtiment tout corps d'état (BTo1), entre la date de la signature du contrat et l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'obtention du permis de construire ou la réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt ; le prix ainsi révisé ne pouvant subir aucune variation après cette date (L. 231-11 et L. 231-12 CCH).Il s'ensuit que la période devant être prise en compte pour le calcul de la révision est celle s'écoulant entre la signature du contrat et le mois suivant la plus tardive des deux dates. La Cour de cassation précise que ces règles ne font pas obstacle à ce que la révision du prix soit opérée dans une facture postérieure à ces dates (Cass. Civ. III : 15.6.22)
- → Conditions de la garantie des vices cachés : Un phénomène extérieur, naturel, et imprévisible n'a pas pour effet d'écarter la garantie des vices cachés (*Cass. Civ. III : 15.6.22*)

# COPROPRIETE

- → Copropriété articulation des responsabilités entre syndicat de copropriétaires et copropriétaire: La responsabilité du syndicat de copropriétaires pour les dommage causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes ne fait pas obstacle à la responsabilité délictuelle encourue par un copropriétaire (Cass. Civ. III: 26.1.22)
- → Indivision et action en annulation de l'assemblée générale : Un co-indivisaire peut agir seul en annulation de l'assemblée générale, même si le partage lui affectant la pleine propriété intervient après l'introduction de cette action (Cass. Civ. III : 9.2.22)
- → Copropriété nullité du mandat de syndic pour défaut d'ouverture de compte bancaire séparé : Il n'est pas nécessaire d'être copropriétaire au moment du manquement du syndic pour intenter une action en nullité de plein droit de son mandat. Pour la Cour de cassation, l'intérêt à agir est justifié si le demandeur est copropriétaire au moment de l'introduction de l'instance et non au moment des manquements du syndic (Cass. Civ. III : 9.2.22)
- → Obligations du syndic envoi des pièces justificatives des charges et défaut d'ouverture d'un compte séparé: La Cour de cassation rappelle que, pendant le délai s'écoulant entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes, le syndic est tenu de tenir les pièces justificatives des charges à disposition des copropriétaires et de leur en remettre une copie à leurs frais s'ils en font la demande. Pour la Cour, le cumul de ces dispositions ne conduit pas à l'obligation pour le syndic de leur adresser ces documents par voie postale, même si leur demande est accompagnée d'un chèque pour défrayer le syndic. La Cour précise également que la demande de constatation de la nullité de plein droit du mandat du syndic, faute pour celui-ci d'avoir procédé à l'ouverture d'un compte bancaire séparé, ne peut être formulée que par un copropriétaire et que cette qualité est appréciée au jour de l'introduction de la demande (Cass. Civ. III : 9.2.22)
- → Assemblée générale travaux indissociables et vote unique: Les travaux de ravalement de façade et ceux d'étanchéité, qui en découlent, constituent une opération unique et indivisible. Il n'y a donc pas lieu de prévoir un vote séparé sur chaque lot de travaux projetés (Cass. Civ. III: 9.2.2.2)
- → Lot transitoire et participation à l'assemblée générale : Lorsqu'un programme est livré en plusieurs tranches, le propriétaire d'un lot transitoire doit participer à l'Assemblée générale avec les voix correspondantes aux tantièmes des lots ou des bâtiments inachevés (Cass. Civ. III : 9.2.22)
- → Copropriété en difficulté décisions prises par l'administrateur provisoire: Les copropriétaires ne peuvent remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire qui a reçu tous les pouvoirs normalement dévolus à l'AG, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner. Ils peuvent toutefois en référer au président du Tribunal judiciaire pour mettre fin ou modifier la mission de l'administrateur provisoire (Cass. Civ. III: 13.4.22)
- → Notifications et mises en demeure par voie électronique: Pour le Conseil d'Etat, la possibilité pour les copropriétaires de donner leur accord pour recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique n'a ni pour objet ni pour effet de rendre obligatoire le recours aux procédés dématérialisées, mais seulement de permettre, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire concerné, le recours à un tel mode de transmission; les copropriétaires ne sont pas tenus de l'accepter (CE: 11.5.22)

# **HABITAT DEGRADE**

→ Habitat indigne – qualification d'un local impropre à destination: S'appuyant sur les dispositions antérieures à l'ordonnance du 16 septembre 2020 relatives à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, le Conseil d'Etat précise la définition des locaux impropres à l'habitation, au regard du critère de la surface habitable. Il rappelle que, si un local ne saurait être qualifié d'impropre par nature à l'habitation au seul motif qu'il méconnaitrait l'une des prescriptions du Règlement sanitaire départemental, il appartient à l'administration de prendre en compte toutes les caractéristiques de ce dernier pour apprécier son caractère impropre (CE : 11.5.22)

# URBANISME

- → Taxe d'aménagement procédure d'établissement et de recouvrement: Le procès-verbal d'infraction, nécessaire à l'établissement de la taxe, doit pouvoir être porté à la connaissance du contribuable, afin qu'il puisse présenter ses observations. L'administration est tenu de lui communiquer cette pièce ou de l'inviter à présenter sa demande à l'autorité judiciaire en cas de procédure pénale. Par ailleurs, elle ne peut opposer le secret de l'enquête pénale pour refuser de lui délivrer (CE: 6.12.21 et 10.12.21)
- → Permis de construire valant division et copropriété horizontale: Pour diviser son terrain, le titulaire d'un permis de construire valant division peut recourir au statut de la copropriété; le statut légal du lotissement ne s'impose pas (Cass. Civ. III : 19.1.22)
- → Primauté de la cristallisation des règles d'urbanisme en lotissement sur le sursis à statuer : L'autorité compétente ne peut surseoir à statuer sur une demande de permis de construire, présentée dans les cinq suivant une décision de non-opposition à la déclaration préalable de lotissement, au motif que la réalisation du projet compromettrait ou rendrait plus onéreuse l'exécution du futur Plan local d'urbanisme (CE: 31.1.22)
- → Expropriation renonciation claire et non équivoque au relogement : En matière d'expropriation, la renonciation au droit au relogement, qui permet de fixer l'indemnité de dépossession, doit être claire et non équivoque. Pour la Cour de cassation, le fait pour un propriétaire occupant de solliciter l'évaluation de l'indemnité en valeur libre d'occupation ne vaut pas renonciation à son droit d'être relogé (Cass. Civ. III : 16.3.22)

# PROFESSIONNELS

- → Droit à rémunération de l'agent immobilier nécessité d'un mandat valable : Lorsque l'existence d'un mandat de vente ne peut pas être démontrée, un agent immobilier ne peut invoquer un droit à rémunération ou au versement de dommages et intérêts (Cass. Civ. I : 5.1.22)
- → Effets de la clause d'exclusion de solidarité de l'architecte : La clause d'exclusion de solidarité de l'architecte ne peut priver le maître d'ouvrage de son droit à réparation si sa faute a contribué à l'entier dommage (Cass. Civ. III : 19.1.22)
- → Secret professionnel du notaire et intérêts du syndicat des copropriétaire : L'identité des héritiers ne peut être divulguée au syndicat des copropriétaires avant l'établissement de l'acte notarié par le notaire ; le secret professionnel du notaire est donc absolu (Cass. Civ. I : 20.4.22)
- → Vente d'un bien et sort de la commission des deux agences intervenantes : Lorsque deux agences ont participé à la vente d'un même bien (en mandat simple) sans qu'il ne soit prouvé que l'activité de l'une ait été plus essentielle et déterminante que celle de l'autre, la commission doit être partagée par moitié entre les deux agences immobilières (Cass. Civ. III : 11.5.22)

# La loi 3DS

Le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dit "3DS", a été présenté en Conseil des ministres le 12 mai 2021. Il a été adopté en première lecture par le Sénat le mercredi 21 juillet 2021 et par l'Assemblée nationale le 4 janvier 2022. Réunie le 31 janvier 2022 au Sénat, la commission mixte paritaire est parvenue à un accord. Le texte a été définitivement adopté par l'Assemblée nationale le 8 février 2022 et le 9 février 2022 par le Sénat.

La loi du 21 février 2022 a été publiée au Journal officiel le 22 février 2022. La loi tend à améliorer l'organisation territoriale et a été pensée comme un nouvel acte de décentralisation.

Porté par l'idée de la différenciation, il vise à répondre aux besoins et spécificités locales, dans le cadre d'un partenariat avec l'État.

Le texte est structuré autour de quatre axes.

# Quatre grands axes:

- La différenciation territoriale la différenciation territoriale, pour prendre en compte les réalités locales; il s'agit d'adapter l'organisation des compétences des collectivités territoriales avec de nouveaux outils pour fluidifier les relations avec l'État (les textes précédents organisaient uniquement des transferts de compétences)
- La décentralisation, pour conforter les compétences des collectivités territoriales dans différents domaines, dont le logement
- La déconcentration, pour rapprocher l'État du terrain, dans une logique d'appui et de contractualisation avec les collectivités territoriales
- La décomplexification de l'action publique locale, pour simplifier le fonctionnement des collectivités territoriales et des établissements de l'État au bénéfice du citoyen

# → Un numéro spécial « Habitat actualité » dédié à la loi 3DS : quelques extraits

La loi 3DS conforte le rôle des intercommunalités dans le champ des politiques de l'habitat, en leur attribuant le statut d'AOH, consacré par un nouvel article (<u>CCH: L:301-5-1</u>). L'article 92 de la loi 3DS vient également modifier l'<u>article L:445-1 du CCH</u> relatif aux Conventions d'utilité sociale (CUS), par l'ajout de l'alinéa suivant :

« Par dérogation au troisième alinéa du présent article, lorsqu'un établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre est reconnu autorité organisatrice de l'habitat dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-3, il est signataire des conventions d'utilité sociale des organismes possédant au moins 5 % des logements du parc social situé dans son ressort territorial. Il peut renoncer à être signataire de cette convention d'utilité sociale, selon des modalités définies par décret. »

Dans une première version, les EPCI reconnus AOH devenaient signataires "en lieu et place de l'État" des CUS. La DHUP nous a transmis des éléments d'éclairage pour préciser que le préfet de région demeure, dans tous les cas, signataire de l'ensemble des CUS (CCH : L.445-1, al. 1).

L'apport de la loi 3DS est de permettre aux EPCI reconnus AOH de devenir signataires obligatoires des CUS sous condition qu'au moins 5% du parc de l'organisme soit sur le territoire de l'EPCI) et ce, au même titre que les collectivités de rattachement des OPH. L'EPCI reconnus AOH pourra renoncer à être signataire de la CUS, selon des modalités qui seront définies par décret (à paraître).

À noter : selon la DHUP, cette mesure s'appliquera à la prochaine génération de CUS qui seront conclues pour certaines à partir de 2024.

# → Sommaire du numéro spécial « Habitat actualité » dédié à la loi 3DS

INTRODUCTION	2
LOGEMENT SOCIAL	3
Quotas SRU	
Mixité sociale	
Attribution de logements sociaux	
Extension du parc disponible	
Dérogation à l'application stricte de l'IRL pour la revalorisation des loyers du parc social	
Élargissement des compétences des organismes de fonciers solidaires	
Compétences relatives à l'habitat inclusif et adaptation du logement au vieillissement de la population	
Comité régional de l'habitat et de l'hébergement	13
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	13
Élargissement de l'objet social de l'Association foncière logement (AFL)	13
Droit de renonciation du président de l'EPCI au transfert des pouvoirs de police spéciale	
LOGEMENT PRIVE	14
Location	14
Copropriété : mise en conformité des règlements de copropriété	
URBANISME ET AMENAGEMENT	
Biens sans maître et expropriation des biens en état d'abandon manifeste	
Élargissement du champ d'application de la remise en état d'un terrain à l'intérieur d'une zone d'habitation	
Autorité compétente en matière de droit de préemption urbain	
Opérations de revitalisation du territoire élargies	
Élaboration du Programme local de l'habitat (PLH)	
Projets partenariaux d'aménagement (PPA) et Grandes opérations d'urbanisme (GOU)	
Prolongation des délais d'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols dans les document	
planification et d'urbanisme	
Sécurisation juridique des documents d'urbanisme	
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement	
Calcul du taux de construction des terrains de la ceinture verte de Strasbourg	
Clarification du régime de protection des alignements d'arbres	20
AUTRES MESURES	21
Résidences de tourisme : cession à titre gratuit du droit des exploitants	21
Publicité foncière	
Compétences des EPCI	21
Dispositions financières applicables aux transferts de compétences	
Délégués territoriaux de l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)	23
Rôle du préfet dans l'attribution des aides des agences de l'eau	
Contrats de cohésion territoriale	
Espaces France Services	
Adaptation du dispositif d'indemnisation des catastrophes naturelles : prise en compte du retrait-gonflement des au	
Échange de données entre administrations au profit de l'usager	
Répartition des compétences en matière d'entretien des réseaux de distribution de gaz	
Extension du contrôle de l'Agence française anticorruption	
Nullité des actes non transmis des SEM	
DISPOSITIONS RELATIVES A L'OUTRE-MER	26
Création d'un état de calamité naturelle exceptionnelle	
Prescription acquisitive immobilière à Mayotte	
Sortie de l'indivision successorale et relance de la politique du logement en Outre-mer	
Délais de réponses des communes concernant les cessions gratuites en Outre-mer	

# **Enquête Satisfaction**

# ENQUETE SATISFACTION 2022 - ordres de grandeur indicatifs : voir le Nota Bene en bas de feuille

ADIL sélectionnée : ADIL66

#### Thème de la consultation

	AD AD	ADIL66	
Location	284	87%	55%
Acquisition d'un logement	14	4%	7%
Travaux d'amélioration, rénovation énergétique	7	2%	19%
Copropriété	10	3%	8%
Fiscalité	2	1%	2%
Autre	11	3%	9%
Sans réponse	0	0%	0%
Total	328	97%	100%

#### Comment avez-vous connu l'ADIL?

	AD	ADIL66	
Presse, radio, télé	0	0%	4%
Internet	236	72%	16%
Mairie, collectivité locale, Etat	12	4%	14%
Professionnel de l'immobilier	17	5%	10%
Bouche à oreille	9	3%	27%
Précédent passage	51	16%	22%
Manifestation (salon, rencontres de l'habitat)	0	0%	1%
Espace info énergie, guichet unique rénovation info service	0	0%	1%
Autre	3	1%	4%
Total	328	100%	100%

# Avez-vous consulté le site internet de l'ADIL/ANIL?

	AD	Toutes ADIL	
Oui	316	96%	36%
Non	12	4%	62%
Sans réponse	0	0%	2%
Total	328	100%	100%

# Si oui , les informations étaient -elles utiles ?

	JA AC	ADIL66	
Tout à fait d'accord	307	94%	53%
Plutôt d'accord	3	1%	18%
Pas très d'accord	1	0%	3%
Pas du tout d'accord	0	0%	2%
Sans réponse	14	4%	24%
Total	325	100%	100%

NB: ces tableaux sont calculés sur des petits effectifs.

La marge d'erreur est de l'orde de 10 points (%), si ils portent sur une centaine de questionnaires (et respectivement de 5 et 15 points , s'ils portent sur 300 ou 50 questionnaires).

# Type de consultation

	AD	L66	Toutes ADIL
Consultation en face à face SANS rendez-vous	1	0%	10%
Consultation en face à face SUR rendez-vous	17	5%	43%
Téléphone	282	86%	40%
Par e-mail	28	9%	6%
Visite du site internet uniquement	0	0%	0%
Sans réponse	0	0%	0%
Total	328	100%	100%

Visite sans rendez-vous

#### Attente avant d'être reçu par un conseiller

	A	DI	L66	Toutes ADIL
Très satisfaisant		1	100%	71%
Satisfaisant		0	0%	24%
Insatisfaisant		0	0%	1%
Très insatisfaisant		0	0%	0%
Sans réponse		0	0%	4%
Total		1	100%	100%

Visite avec rendez-vous

# Délai nécessaire pour prendre RDV

	ADI	L66	Toutes ADIL
Très satisfaisant	14	82%	64%
Satisfaisant	3	18%	31%
Insatisfaisant	0	0%	3%
Très insatisfaisant	0	0%	1%
Sans réponse	0	0%	1%
Total	17	100%	100%

# Brochure d'informations reçue (consultation en ADIL uniquement)

	ADIL66		Toutes ADIL	
Oui	38	68%	46%	
Non	6	11%	39%	
Sans réponse	12	21%	14%	
Total	56	100%	100%	

Consultation par téléphone

### Facilité à joindre

	ADIL66		Toutes ADIL	
Très facile	279	99%	60%	
Facilité à joindre	2	1%	28%	
Difficile	0	0%	9%	
Très difficile	0	0%	1%	
Sans réponse	1	0%	1%	
Total	282	100%	100%	

Avez-vous reçu un bon accueil

Area rous regu un son accaen					
	AD	IL66	Toutes ADIL		
Oui	318	97%	91%		
Plutôt oui	2	1%	6%		
Plutôt non	0	0%	0%		
Non	0	0%	0%		
Sans réponse	8	2%	3%		
Total	328	100%	100%		

**Explications compréhensibles** 

Explications comprehensiones						
	AD	IL66	Toutes ADIL			
Oui	322	98%	86%			
Plutôt oui	2	1%	11%			
Plutôt non	0	0%	0%			
Non	0	0%	0%			
Sans réponse	4	1%	2%			
Total	328	100%	100%			

Information adaptée aux besoins

illioilliation adaptee aux besoins								
	ADIL66		Toutes ADIL					
Oui	324	99%	86%					
Plutôt oui	2	1%	11%					
Plutôt non	1	0%	1%					
Non	0	0%	1%					
Sans réponse	1	0%	2%					
Total	328	100%	100%					

Conseiller compétent

	ADIL66		Toutes ADIL
Oui	323	98%	91%
Plutôt oui	1	0%	7%
Plutôt non	0	0%	0%
Non	0	0%	0%
Sans réponse	4	1%	2%
Total	328	100%	100%

Recommanderiez-vous l'ADIL?

necommunication vous l'Able.							
	ADIL66		Toutes ADIL				
Oui	327	100%	97%				
Non	1	0%	2%				
Sans réponse	0	0%	1%				
Total	328	100%	100%				



# Les publications Facebook – Instagram - Linkedin

- [AIDES A LA RENOVATION]
- Réunion publique du 18 mars 2022 à #LAROQUEDESALBERES!



- [SAVE THE DATE]
- Evénement: #ARAVIA 2022;
- ■L'#ADIL66 sera présente 🏗 le dimanche 25 septembre au festival ARAVIA qui se déroulera toute la journée au #Château d'#Aubiry à #CERET.
- Objectifs : Sensibiliser et faire découvrir l'écomobilité et le développement durable à travers des ateliers et activités ludiques tout au long de la journée. <a>○</a>





https://buff.ly/39kmU2O.

https://bit.ly/3GbVkCr





¿→Pour une information neutre et gratuite, vous pouvez contacter les juristes de l'ADIL 66 au 2 04 68 52 00 00, L contact@adil66.org, ou sur notre site internet https://buff.ly/39kmU2O.

#communautédecommunesalberescotevermeilleilliberis

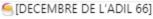
#communautedecommunesconflentcanigo

Les Vendredis de l'ADIL 66. Permanences vendredi 04 novembre. - Argelès/Mer de 9h à 12h (Cap pôle entrepreneurial Rue des Sitelles).

- Trouillas de 14h à 16h (Mairie 1 Av des Albères).

-Prades 9h-12h30 - 14h-16h (CCAS 32 Rue Pasteur).

De préférence sur RDV au 04 68 52 00 00.



T JOUR 6

? Décorer l'extérieur d'un #logement pour Noël, que devez-vous respecter?

→ Pour une information neutre et gratuite, vous pouvez contacter les juristes de l'ADIL 66 au 10 468 52 00 00, contact@adil66.org, ou sur notre site internet https://buff.ly/39kmU2O.

https://bit.ly/3VRYjoG



# [ÉVÉNEMENT]

Avec notre Présidente Mme Toussainte CALABRESE à la 1ere édition de Valeurs en fêtes au Palais des Rois de Majorque.

#conseildepartemental66

#ADIL66



# [#RENCONTRE]

Mme Toussainte CALABRESE, Présidente de L'#ADIL66 et Mme Fanny BRUNET, Directrice de l'ADIL 66 ont présenté les missions de l'#ADIL66 aux #elus de la Communauté de communes du #vallespir.





Tout savoir sur la #colocation:les personnes extérieures à la colocation.
 bit.ly/3L4MgjT

Pour une information neutre et gratuite, vous pouvez contacter les juristes de l'ADIL 66 au 2006 68 52 00 00, ■ contact@adil66.org, ou ■ sur notre site internet https://buff.ly/39kmU2O.

#AnilAdil #ADIL66



# 

Depuis quelques jours, les juristes de l'#ADIL66 sont à nouveau sollicités sur la thématique des #punaisesdelit.

Pour plus d'informations: https://buff.ly/3zBC8es https://buff.ly/3O6SMax

Pour une information neutre et gratuite, vous pouvez contacter les juristes de l'ADIL 66 au 04 68 52 00 00, ■ contact@adil66.org, ou ■ sur notre site internet www.adil66.org.



<u>♠</u>[#ETATDESLIEUX]

TDepuis quelques jours, les juristes de l'#ADIL66 sont sollicités sur la thématique de l'état des lieux.

Pour plus d'informations: https://lnkd.in/dMDztid

¿→Pour plus d'informations, vous pouvez contacter les juristes de l'ADIL 66 au 🖀 04 68 52 00 00,

■ contact@adil66.org, ou sur notre site internet https://buff.ly/39kmU2O

# L'état des lieux





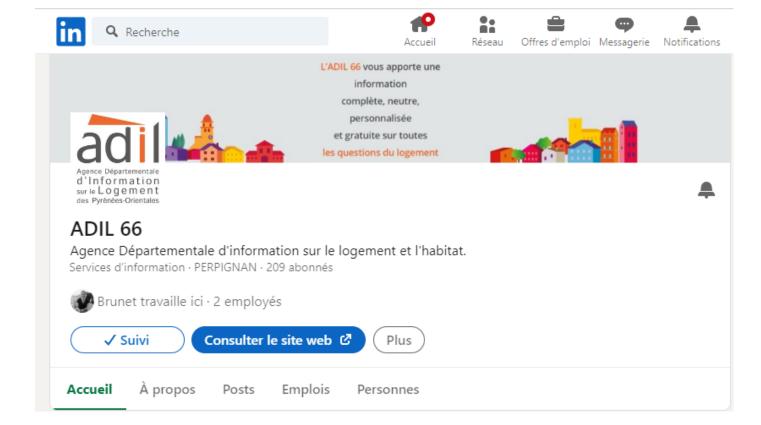
# [#EVENEMENT]

1ére journée d'échanges sur la #prévention des #expulsions #locatives : la mutation dans le Parc social.

Cette journée a été organisée par le #DDETS66, le #CD66, et l'#ADIL66.

Les partenaires et les participants sont les #BAILLEURS #SOCIAUX du département, les Sous-Préfectures de #Céret et de #Prades, les Juges des expulsions, les huissiers et avocats, les CCAS, la #CAF ainsi que les différents opérateurs: #solidaritépyrénées, #UDAF66, #AT66, #Médiance66.







adil\_perpignan Modifier profil 🗘

188 publications 66 followers 33 suivi(e)s

ADIL 66 L'Agence Départementale d'Information sur le Logement

Facebook; https://www.facebook.com/adil66.org adil66.org





2 rue Pierre Dupont, 66000 PERPIGNAN

Tel: 04 68 52 00 00