

adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Orientales

Rapport d'activité #ADIL66

20 20





Rapport moral 2020

L'ADIL des Pyrénées-Orientales démontre année après année sa pertinence et son utilité pour les ménages comme pour les acteurs du secteur du logement sur les différents sujets en lien avec l'habitat.

L'ADIL 66 a su évoluer et s'adapter aux besoins des ménages, toujours dans le même objectif : éclairer leur choix et leur apporter une information complète, neutre et gratuite, utile à leur prise de décision concernant le logement.

L'ADIL 66 est un modèle de guichet unique d'information en matière de logement. Que proposer en effet de plus simple à des ménages en quête d'information, qu'un accès direct, immédiat et gratuit aux conseils personnalisés de juristes spécialisés ?

Sans standard virtuel, ni filtre, tout un chacun en téléphonant ou en se présentant spontanément au siège de l'ADIL ou dans ses permanences, est immédiatement mis en relation avec un juriste spécialisé qui traite sa demande, lui fournit une documentation adaptée, complète éventuellement la réponse par une recherche juridique plus approfondie et l'oriente si besoin vers les professionnels ou les dispositifs appropriés.

L'ADIL 66 travaille avec les réseaux et partenaires locaux et veille à répondre favorablement à toute demande de collaboration au sein de dispositifs de compétence plus large, comme les plateformes de la rénovation, les antennes de prévention des expulsions, ...

En 2020, l'ADIL 66 a délivré 8 082 conseils personnalisés et assuré l'ensemble des missions. Les activités d'intérêt public confiées au plus près des besoins du public et des acteurs du logement, se sont diversifiées en intégrant une composante d'inclusion numérique. De plus en plus de démarches sont dématérialisées. À travers son siège à Perpignan et ses permanences, l'ADIL 66 favorise l'accès aux droits et en particulier pour les publics les plus fragiles.

Le logement est une thématique riche, en constante évolution pour répondre aux attentes des ménages, en prise directe avec l'économie et au cœur des politiques locales d'aménagement.

Parmi tous les acteurs qui conditionnent le fonctionnement de ce marché, l'ADIL 66 a gagné sa place, confiance, neutralité, indépendance et régulatrice des difficultés récurrentes ou ponctuelles qui peuvent surgir dans les parcours résidentiels de chacun.

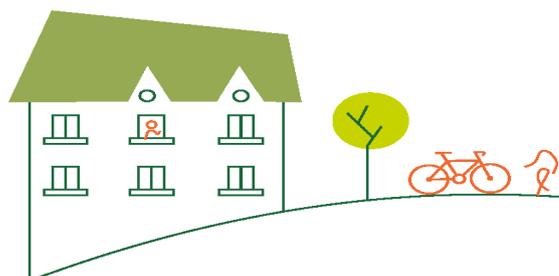
C'est ce rôle que les partenaires de l'ADIL 66 entendent soutenir, par leur participation financière, leurs sollicitations à mener des actions spécifiques conjointes, leurs demandes d'expertise et la confiance qu'ils accordent à son action comme à ses travaux.

En 2021, nous poursuivrons notre objectif de couverture de l'ensemble du département. De nouveaux projets sont en cours.

Toussainte CALABRESE

Présidente

Vice-Présidente du Conseil Départemental
Maire de Caudiès de Fenouillèdes



1

Présentation et fonctionnement de l'ADIL



Ce que dit la loi :

« 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 Urbains (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

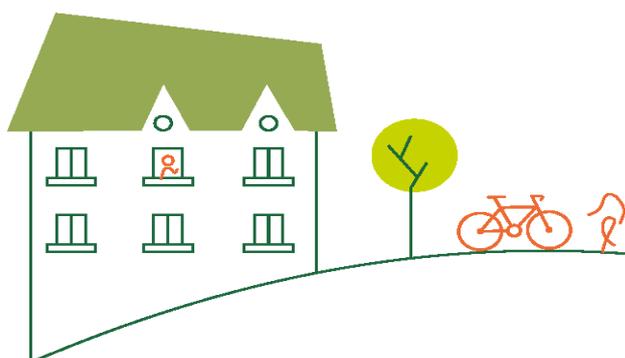
L'Agence Nationale Pour l'Information sur le Logement (ANIL) a été créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics pour contribuer à l'accès de tous à l'information, sur l'ensemble des thématiques liées au logement. Centre de ressources des ADIL, l'ANIL a pour mission d'apporter son appui permanent 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'idée est de permettre dans le respect de leur ancrage et de leurs spécificités territoriales aux ADIL d'Occitanie de renforcer leur coordination au niveau régional. L'objectif est la mutualisation des actions des différentes ADIL. L'union Régionale publie régulièrement des notes à l'attention des partenaires régionaux.

RESEAU DEPARTEMENTAL

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) à 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 le Caf des Pyrénées-Orientales. Il a été 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.





a. Une mission de service public

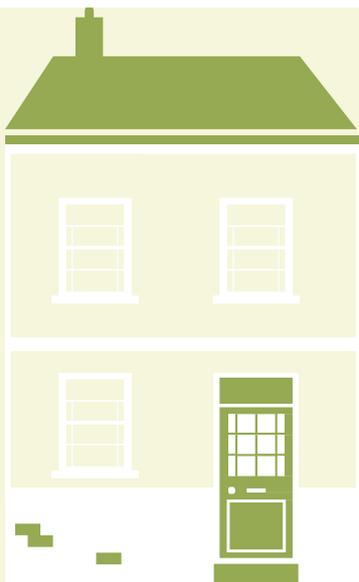
Les missions de l'ADIL sont codifiées à l'article L. 366-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. La mission principale :



- ↳ Offrir au public une information personnalisée, neutre et gratuite, sur toutes les questions juridiques fiscales et financières, relatives au logement et à l'habitat
- ↳ 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 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



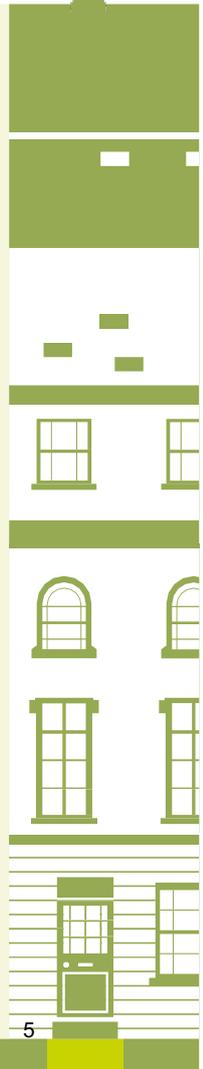
L'ADIL 66 est un outil à la fois au service du public, des acteurs du logement, et de la politique locale de l'habitat.



Les juristes de l'ADIL assurent une mission neutre, objective et désintéressée :

- ↳ Ne remplit aucune fonction commerciale
- ↳ N'est pas un organisme de défense du consommateur
- ↳ Reste en dehors de tout acte contentieux
- ↳ Ne diffuse pas des listes de logements à louer ou à vendre.

L'ADIL guide les ménages dans leurs projets mais n'agit pas à leur place : son rôle exclusif est de les informer et de les conseiller...



b. Notre équipe

LES MOYENS HUMAIN

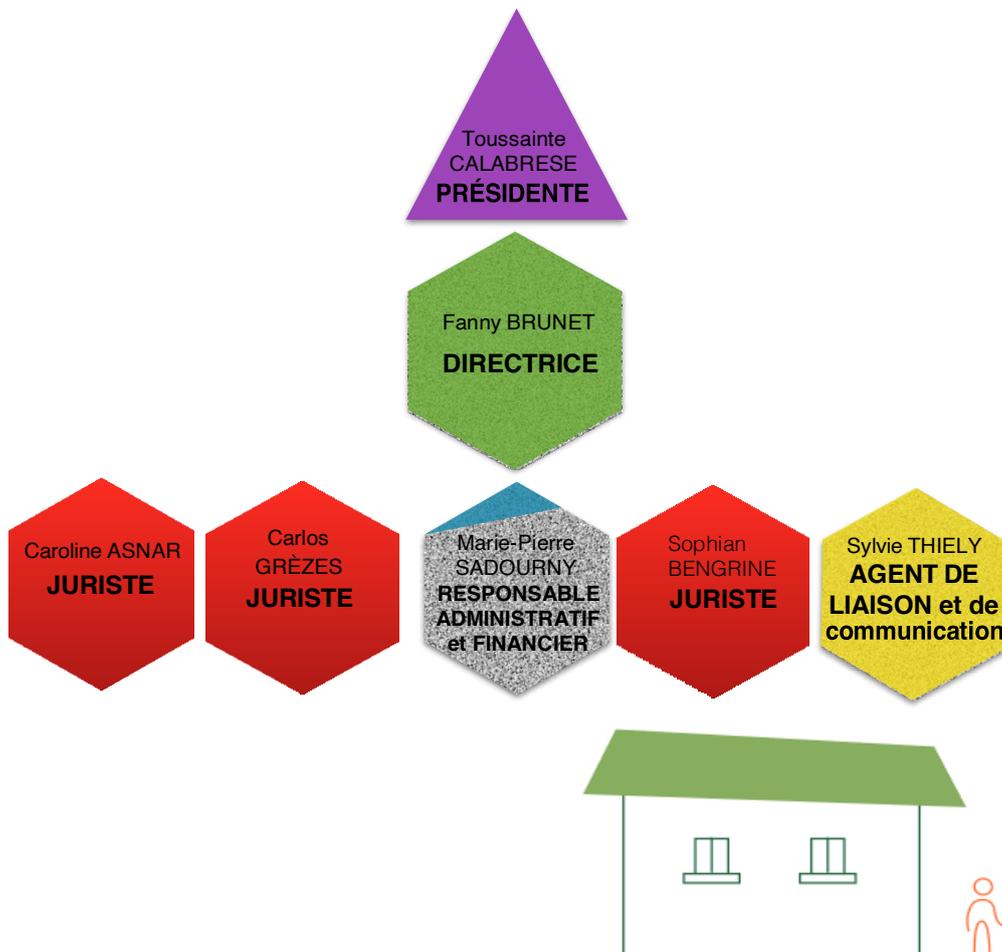
L'ADIL 66 emploie **6 salariés**.

- 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.

Stagiaire en 2020, accueil d'un jeune du lycée Maillol de Perpignan.



c. 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 permettent de délivrer ses services gratuitement et d'assurer son action en toute neutralité et indépendance.

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'Epargne

COLLEGE 2

Représentants des usagers et des familles

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

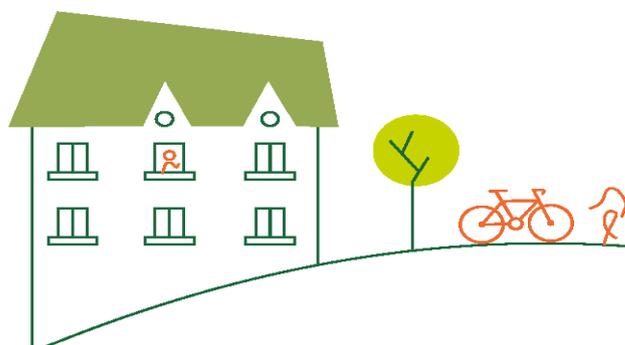
COLLEGE 3

Représentations institutionnelles

- **Etat**
- **Conseil Départemental**
- CAF 66*
- SOLIHA
- EDF
- Communauté de communes du Vallespir*
- Communauté de communes Albères Côte - Vermeille Illiberis*
- Communauté des communes des Aspres*
- Communauté des communes Agly Fenouillèdes
- Communauté de communes Roussillon Conflent

Membres du CA

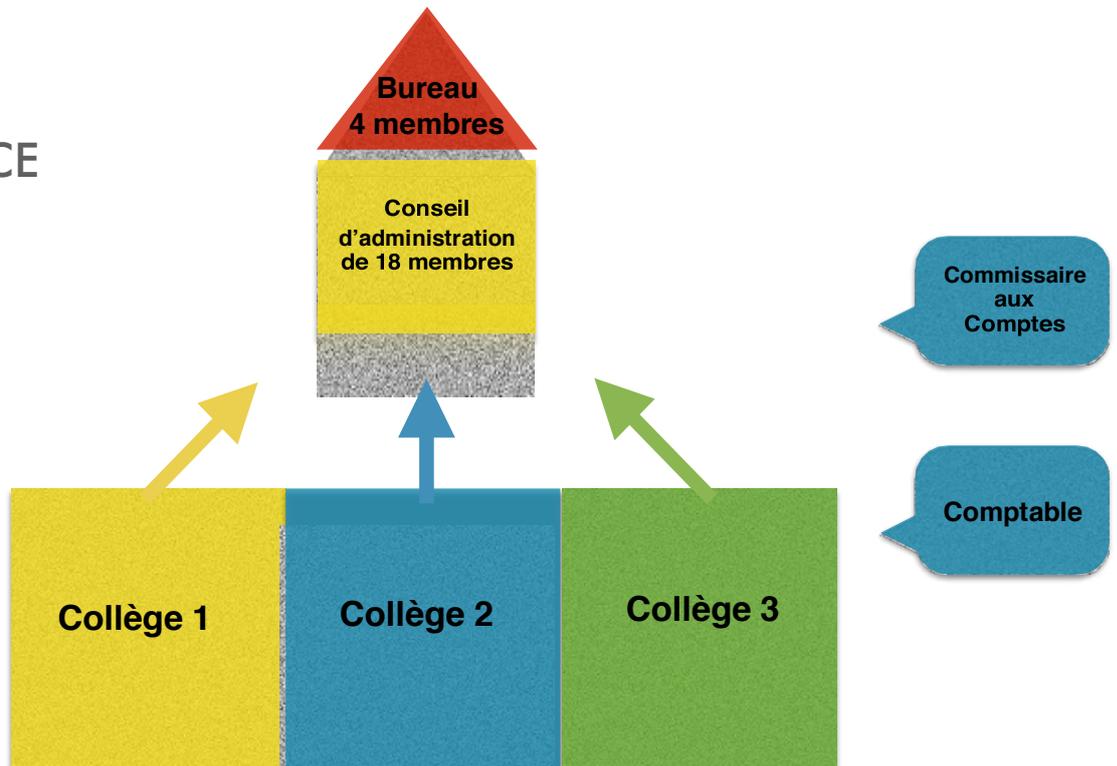
Membres de droit - Article 13 des statuts



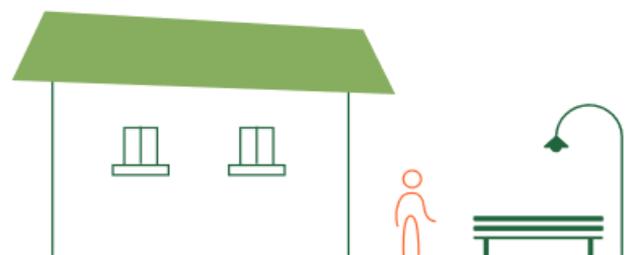
• **Un Conseil d'Administration de 18 membres**

- Mme Toussainte **CALABRESE** (CD 66), *Présidente*
- M. **Etienne STOSKOPF** (Etat), Préfet
- M. Rémy **ATTARD** Secrétaire (CC des Aspres)
- M. Grégory **MARTY** Trésorier (CC des Albères-Côte Vermeille Illibéris)
- M. Aldo **RIZZI** (Office 66)
- Mme Aude **MALLAU** / Mme Claudine **SUAREZ** (Caf des P.O.) M. Michel **MERCADER** / Martí **VILA** (FDLPS-AIVS)
- M. Michel **SITJA** (Office Perpignan-Méditerranée)
- M. Hervé **PHILIPPE** (Chambre des Notaires)
- Mme Valérie **DELHAYE**, / Mme Suzanne **FERRARI** (UDAF)
- M. Patrick **MARCEL** (BIJ)
- M. Éric **DELOR** (Action Logement)
- M. Frédéric **MALQUIER** (FNAIM)
- M. René **BONNEAU** / M. Laurent **CAVAILHÈS-ROUX** (Solidarité-Pyrénées) Mme Lucienne **MAZAUD-PINET** (Ligue de l'enseignement)
- Mme Kathy **CHEVALIER** (Roussillon Habitat)
- M. Franck **GEIN** / M. Robert **VALLE** (Médiance 66)

SCHÉMA DE GOUVERNANCE



Assemblée Générale de 38 membres statutaires



La gouvernance de l'ADIL

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 est **Présidée** par Toussainte CALABRESE, Vice-Présidente du Conseil Départemental, Maire de Caudiès de Fenouillèdes

Vice-Président

Étienne STOSKOPF Préfet des Pyrénées-Orientales

Secrétaire

Rémy ATTARD, Maire de Trouillas, Vice-Président de la communauté de communes des Aspres

Trésorier

Grégory MARTY, Maire de Port-Vendres, Vice-Président de la communauté de communes Albères Côte-Vermeille Illiberis

d. L'implication locale de l'ADIL

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

Nous menons une étude pour **renforcer notre présence** au cœur du département.

1 siège à Perpignan
10 permanences



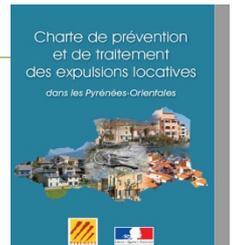
Participation aux instances locales et départementales

L'ADIL 66 est:

- Membre de la CCAPEX
- Membre du Comité de Pilotage du PDALHPD,
- Membre et signataire de la Charte de Prévention des expulsions,
- Membre du Comité technique du PDLHI
- Membre aux groupes de travail des PLH et CIL du territoire,
- Membre de la CDC
- Partenaire de la PTRE (Plateforme Territoriale de la Rénovation Énergétique) désormais nommée SURE (Service Unique de la Rénovation Énergétique).

Interventions et actions partenariales

L'année 2020 a été quelque peu bousculée par la crise sanitaire. En effet, certaines interventions ont été annulées, reportées ou transformées en visioconférence, une nouveauté pour nos juristes. Ainsi les juristes de l'ADIL ont eu l'occasion d'intervenir dans les projets suivants :



Département: ADIL

- Participation à l'étude engagée par Action Logement sur le Logement des saisonniers notamment sur les nouveaux modes d'habitat (colocation/ cohabitation intergénérationnelle/ bail mobilité/ sous-location).
- Participation à la CDC : **116** dossiers vus en CDC (non-décence, restitution du dépôt de garantie, régularisation des chargés locatives, demandes de réparations, congé).
- Participation à la CCAPEX : à ce titre en 2020, **174** demandes concernant des assignations.
- Participation au PDLHI et à au PDALHPD (réunions en présentiel).
- Participation à l'observatoire départemental des loyers avec AURCA et DDTM (création d'une base de références pour les loyers dans le département).
- Participation à la convention territoriale globale de la communauté de communes du Vallespir en 2021.

La prévention des expulsions

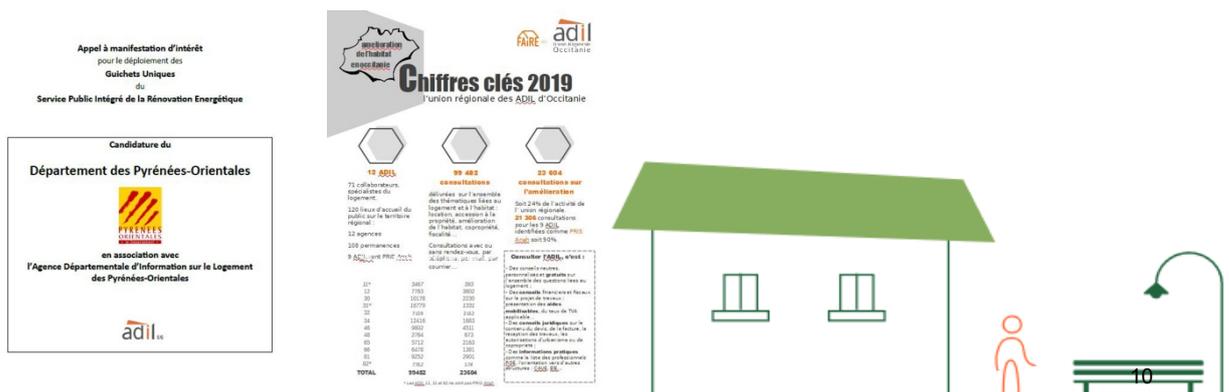
Participation à une visio le 12/06 avec Monsieur VILAR, Vice-Président au Tribunal Judiciaire de Perpignan Juge coordonnateur des JCP et des conciliateurs de Justice, les conciliateurs de justice et Madame ROUQUET, responsable de l'unité des expulsions locatives CCAPEX DDETS des Pyrénées orientales.

Dans le cadre de la charte de prévention et de traitement des expulsions locatives, le Tribunal Judiciaire s'est notamment engagé à :

« Coordonner en amont des assignations ou devant le juge, l'action des conciliateurs de justice qui tiennent des permanences dans les mairies et à la Maison de justice et du droit »

Régional: ADIL'O

- Mutualisation des moyens (chiffres, données, documents, compétences)
- Mise en place du Guichet Unique Renov'Occitanie Pays Catalan (réunion à Montpellier en mars 2020 avec ADIL'O) + réponse à l'AMI avec l'EIE.



Interventions et actions partenariales

National : ANIL

- Réunion des directeurs : échanges sur le rapport NOGAL « Louer en confiance » + webinaire « comment mobiliser les bailleurs du parc privé »
- Participation à la semaine de la copropriété : manifestation nationale organisée par le réseau et décliné au niveau local.

L'IMPLICATION DE L'ADIL AU SEIN DU RESEAU - Participation à plusieurs enquêtes et webinaires

Extraits : "Si l'offre locative privée est pour partie alimentée par des investissements en logement neuf, elle relève essentiellement du parc ancien.

Confort des locataires, entretien, valorisation du patrimoine, économies d'énergie voire lutte contre l'habitat indigne et mobilisation du parc vacant, le parc locatif privé existant est à la croisée de différents enjeux pour les acteurs du logement, comme pour les pouvoirs publics.

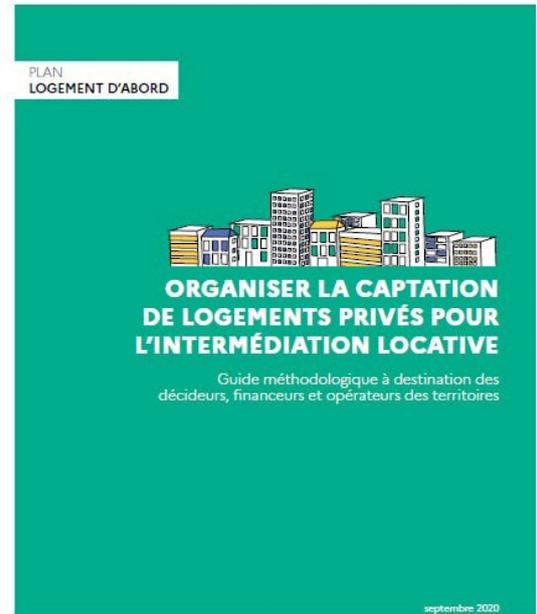
Les propriétaires bailleurs ont, en particulier, un rôle central à jouer dans la réalisation des travaux".

L'ADIL 66 participe activement aux démarches engagées par l'ANIL au niveau national. Le réseau des ADIL réunit plus de 450 juristes sur tout le territoire au plus près des préoccupations du public. Aussi, les ADIL sont régulièrement interrogées pour réaliser des remontées de terrain notamment par les députés en charge de la rédaction de rapport sur la thématique du logement et de l'habitat.

Photo Rapport Nogal rendu en janvier 2020 après une enquête réalisée notamment auprès du réseau des ADIL.



Délégation interministérielle
à l'hébergement et à
l'accès au logement

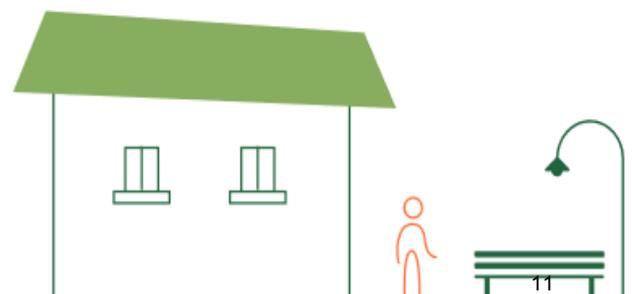


Juin 2020

Freins et motivations des propriétaires-bailleurs pour les travaux

Premiers résultats de l'enquête 2019-2020
du réseau ANIL-ADIL

Maxime Chodorge, Erwan Lefay, Mélanie Sène



L'observatoire des loyers (ODL)



Depuis 2017/2018, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - DDTM, l'Agence d'urbanisme Catalane - AURCA, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées Orientales - ADIL 66, ont mis en place un Observatoire Départemental des Loyers dont l'objectif principal est de favoriser une meilleure connaissance du fonctionnement des marchés locatifs privés et ainsi contribuer, par la transparence des prix, à une meilleure régulation de ce marché.

Un outil à trois structures est constitué :

- la DDTM pour les montants des loyers du secteur conventionné (HLM),
- l'AURCA (Agence catalane d'urbanisme) pour les loyers du parc privé sur les communes de PMCU,
- l'ADIL 66 pour les loyers du parc privé pour les logements situés sur tout le reste du département.

La méthode mise en place par l'ADIL 66, avec l'appui de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), consiste à suivre un panel de logements issus du parc locatif privé.

Les informations portent sur les loyers en gestion directe (de particulier à particulier) ou en gestion déléguée (agences immobilières, administrateurs de biens...). L'échantillon recueilli provient de diverses sources : les petites annonces, et plus ponctuellement des bailleurs et des locataires reçus en consultation à l'ADIL et des professionnels de l'immobilier. Il comporte quasi exclusivement des loyers de marché (logements en cours de relocation).

Les résultats sont présentés selon trois niveaux, loyer médian, loyer bas, loyer haut.

La prise en compte de ces deux valeurs, hautes et basses, vient illustrer la diversité et les écarts de prix.

Les données ont fait l'objet d'un travail d'analyse statistique, ce qui a donné la publication d'un document réalisé par l'AURCA. Cette première publication permet de faire un état des lieux du marché de la relocation dans les Pyrénées-Orientales. Étayée de cartes, l'analyse des loyers permet de positionner le département sur le marché national, d'identifier les écarts entre les EPCI et les segments du parc sous tension.

Investisseurs, promoteurs et collectivités locales pourront également s'appropriier ces conclusions et affiner leurs projets en mobilisant l'ensemble des résultats détaillés publiés.

CD 66 - Accompagnement territorial par thématique :
Territoire de la TET : Insertion sociale et professionnelle des femmes
Synthèse : concertation du 24 septembre 2020

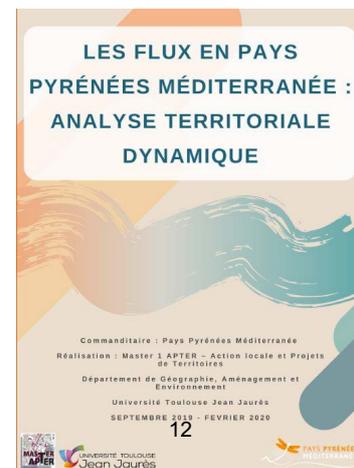
Au regard de la capacité d'accueil des participants et des mesures nécessaires à prendre pour assurer la sécurité sanitaire de tous, ce temps de travail s'est organisé en deux demi-journées (un groupe le matin et un autre l'après-midi).



ACCOMPAGNEMENTS TERRITORIAUX PAR THÉMATIQUE SPECIFIQUE DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES SOLIDARITÉS DES PO 2018-2022

Territoire du TECH :
 Étude d'accompagnement autour du logement
 Groupe « Personnes âgées »

24 novembre 2020



Sensibilisation

Information thématique auprès des partenaires réalisées par les juristes en 2020

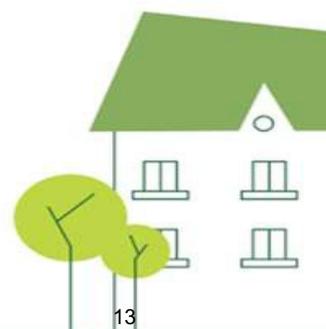
Les visites et les présentations de l'ADIL 66 faites sur le terrain ont mis en évidence les besoins des partenaires. L'ADIL 66 organise des réunions de travail, ces sessions se sont déroulées sur une demi-journée ou une journée avec un temps de présentation et un temps d'échange avec les participants.



Intervention en webinaire à la demande de M. SELLE Chargé de mission transition énergétique en copropriété sur l'Eurométropole de Strasbourg auprès des fédérations professionnelles FNAIM, UNIS et SNPI.



Présentation du dispositif du Permis de Louer aux élus de la commune de Maury



Les salons

Journée des nouveaux arrivants dématérialisée le 5 octobre 2020



ADIL 66

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées-Orientales

Organisme associé

L'ADIL 66 a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et leurs obligations relatifs au logement, tous les jours de 9h à 17h - non stop.

COORDONNÉES

Email : contact@adil66.org

Site internet : <http://adil66.org/>

Téléphone : 04 68 52 00 00

Adresse : Résidence les Terrasses du Castillet - 2 rue Pierre Dupont - 66000 Perpignan

Salon Eco habitat 1er et 2 février 2020



LA SEMAINE DE LA COPROPRIÉTÉ

Du 21 au 26 Septembre 2020



LES CONSEILS DE L'ADIL POUR ACHETER EN COPROPRIÉTÉ

L'ADIL 66, Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées-Orientales, se mobilise pour aider les copropriétaires, futurs copropriétaires et syndic binômes à mieux comprendre les règles relatives à la copropriété suite à la réforme du droit de la copropriété de juillet 2020.

Les juristes de l'ADIL 66 répondent gratuitement sur RDV ou par téléphone à toutes vos questions.

- ✓ des conseils pédagogiques pour bien comprendre le fonctionnement de la copropriété
- ✓ des conseils juridiques sur l'immatriculation de la copropriété, la distinction entre parties privatives et parties communes, le rôle de l'assemblée générale (AG), les spécificités de la vente d'un lot de copropriété...
- ✓ des conseils pratiques : comment inscrire une question à l'ordre du jour, quelles aides sont mobilisables pour financer des travaux, le rôle que peut jouer un copropriétaire au sein de sa copropriété (conseil syndical).

Au programme

Lundi 21/09 : Acheter en copropriété, les charges de copropriété
Mardi 22/09 : Les acteurs de la copropriété - le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical, le syndic
Mercredi 23/09 : L'assemblée générale
Jeudi 24/09 : Les travaux / La rénovation
Vendredi 25/09 : L'immatriculation

> Suivez les informations publiées durant toute la semaine sur le site adil66.org et le compte Facebook www.facebook.com/adil66.org

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.
Votre ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions liées au logement.
Le service est assuré par des juristes qualifiés et régulièrement formés.

L'ADIL 66 se situe 2 Rue Pierre Dupont à Perpignan.
☎ 04 68 52 00 00
✉ contact@adil66.org
🌐 www.adil66.org
📄 <https://www.facebook.com/adil66.org>



L'ADIL 66 a participé à la semaine de la copropriété, qui s'est tenue du 21 au 26 septembre 2020

Conférence du 23 avril 2020 en visioconférence

Adaptation de son logement : contexte juridique et aides financières

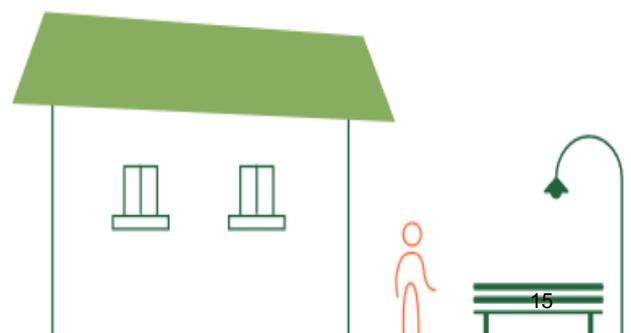
Propos introductifs : notions d'adaptation et d'accessibilité

- I- Le cadre juridique
- II- Les aides financières



Conférence du 23 avril 2020

Activer Windows
Accédez aux fonctionnalités de votre Windows
adil



LA FORMATION CONTINUE DES JURISTES

Les juristes suivent régulièrement des formations et des réunions d'informations concernant l'actualité juridique. Malgré le confinement, ils ont donc adopté de nouvelles pratiques et ont suivi assidûment plusieurs formations. Ils reçoivent également régulièrement la revue de presse éditée par l'ANIL ainsi qu'Habitat Actualité.

[Jeudis de l'habitat] La poursuite de la réforme des attributions : Gestion en flux des contingents / cotation de la demande

Formation à revoir • Durée: 2 heures • 242 participants



J'aime • Soyez le premier à voter! • Ajouter aux favoris • Ajout calendrier

Cette formation s'est déroulée le 07 mai 2020.

Lutte contre l'habitat indigne Vs Covid-19 : éclairages de la Dihal & échanges #5

Formation à revoir • Durée: 1h30 • 148 participants



J'aime • Soyez le premier à voter! • Ajouter aux favoris • Ajout calendrier

Cette formation s'est déroulée le 05 mai 2020.

Chez soi sans être isolé : des logements alternatifs proposés aux personnes âgées

Formation à revoir • Durée: 6 heures • 225 participants



25
nov.
2020

WEBINAIRE | AUTRE

Webinaire : Mobiliser l'aide à l'adaptation d'Action Logement

Du 25/11/2020 15:00 au 25/11/2020 17:00

Statut : Fermé

> [Lire la suite](#)

9
nov.
2020

WEBINAIRE | COPROPRIÉTÉ

Droit de la copropriété I

Du 09/11/2020 14:00 au 09/11/2020 16:00

Statut : Liste d'attente

> [Lire la suite](#)

2
nov.
2020

FORMATION | LOCATION

Formation « Rapports locatifs et famille »

Du 02/11/2020 09:30 au 02/11/2020 17:30

Lieu : ADIL DES BOUCHES-DU-RHÔNE - 15, avenue Robert Schuman - 13002 Marseille

Statut : Fermé

> [Lire la suite](#)

15
oct.
2020

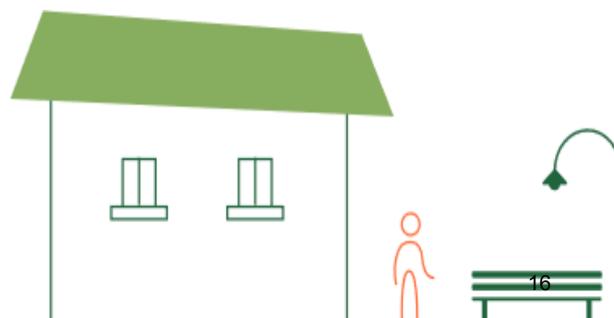
WEBINAIRE | AUTRE

Webinaire : Prêt Accession d'Action Logement

Du 15/10/2020 15:00 au 15/10/2020 16:30

Statut : Fermé

> [Lire la suite](#)



Le siège de l'ADIL 66

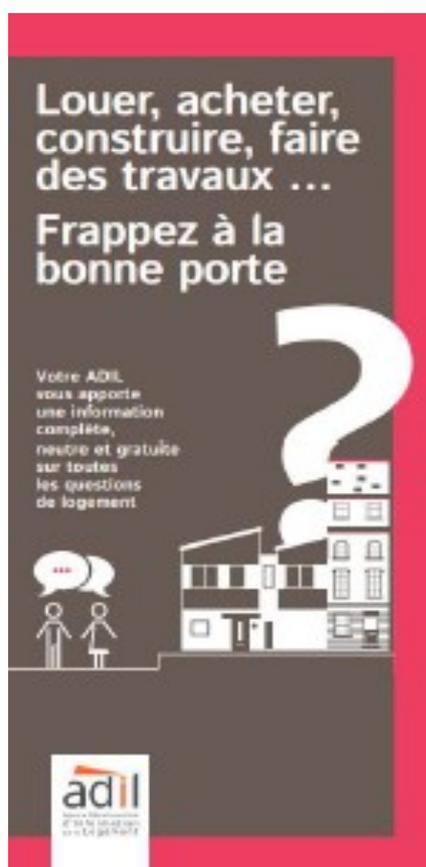
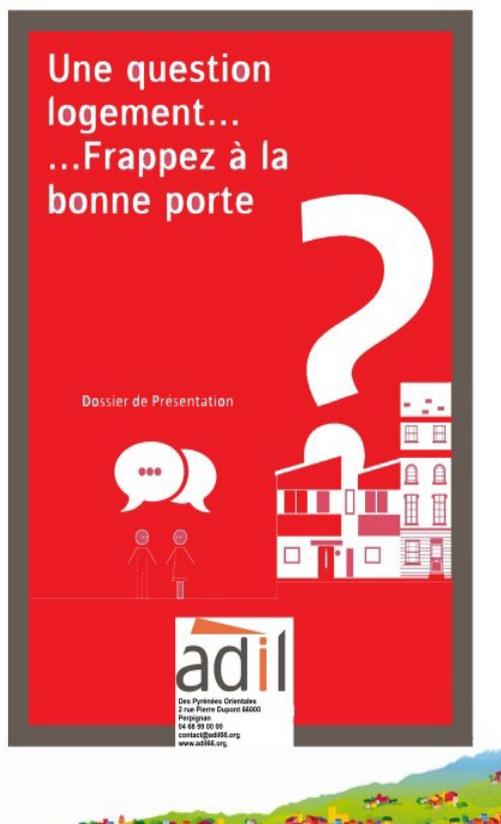


Nos Coordonnées

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.



2

Les chiffres clés





Les habitants des 11 communautés des communes et de la communauté urbaine qui composent les territoires de notre département ont consulté l'ADIL 66 cette huitième 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.

On note une demande plus importantes sur les territoires de la communauté de communes Albères Côte-Vermeille Illiberis, les Aspres, et le Vallespir où des permanences sont assurées.

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

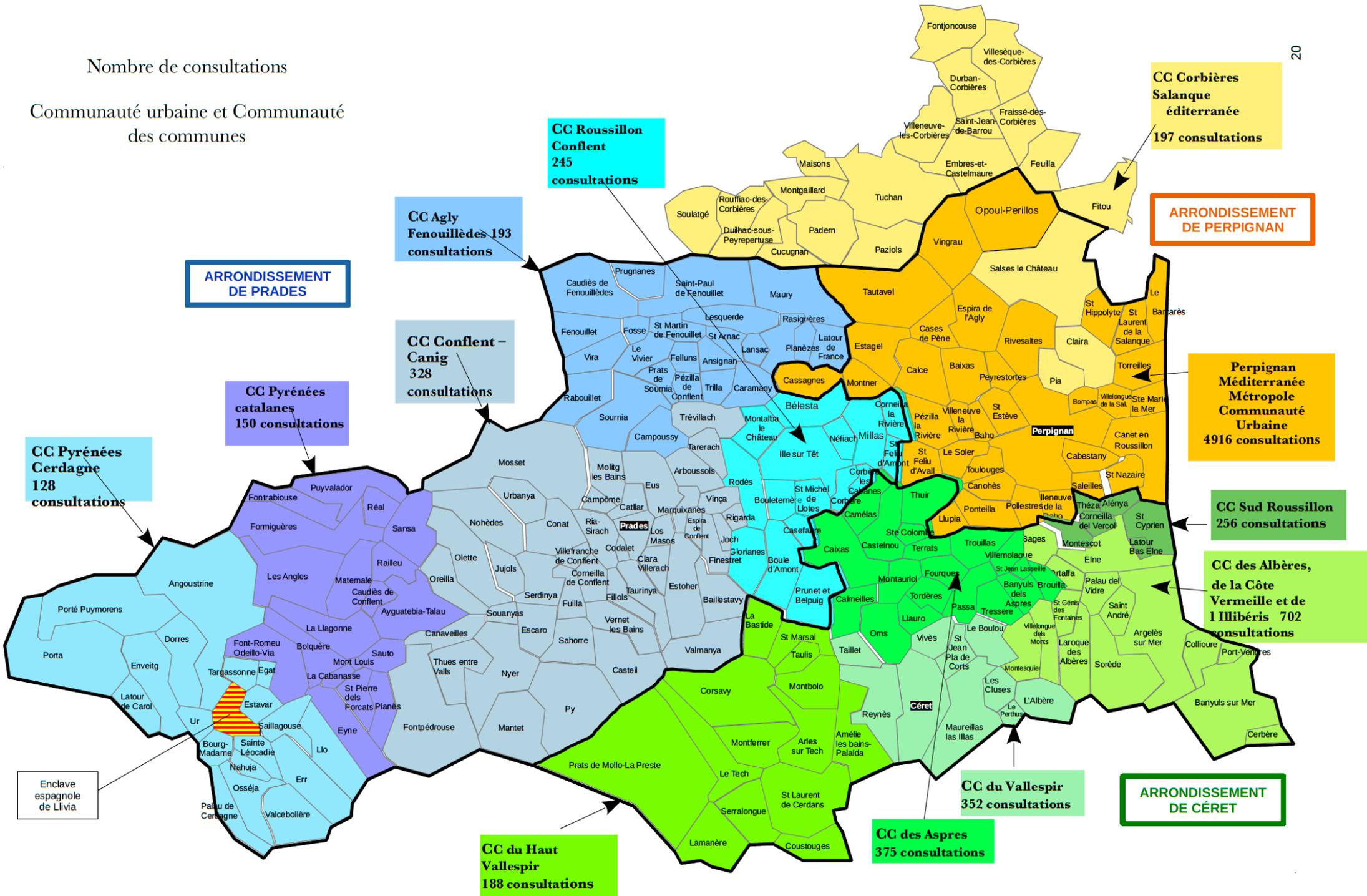
En apportant des réponses personnalisées et immédiates, l'ADIL **agit pour la fluidité des rapports locatifs**. Les juristes qualifiés aident les consultants

- 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.



Nombre de consultations

Communauté urbaine et Communauté des communes



a. Le conseil personnalisé auprès des ménages

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Pyrénées Orientales a dispensé **8.082 consultations individualisées** à des particuliers ou à des professionnels du secteur du logement. Nous observons une augmentation de plus de 1.604 consultations par rapport à 2019 (6.478 consultations).

La répartition thématique des consultations

La répartition des consultations par thématique est relativement stable. Les questions relatives à la location sont toujours majoritaires et représentent environ 59% des consultations.

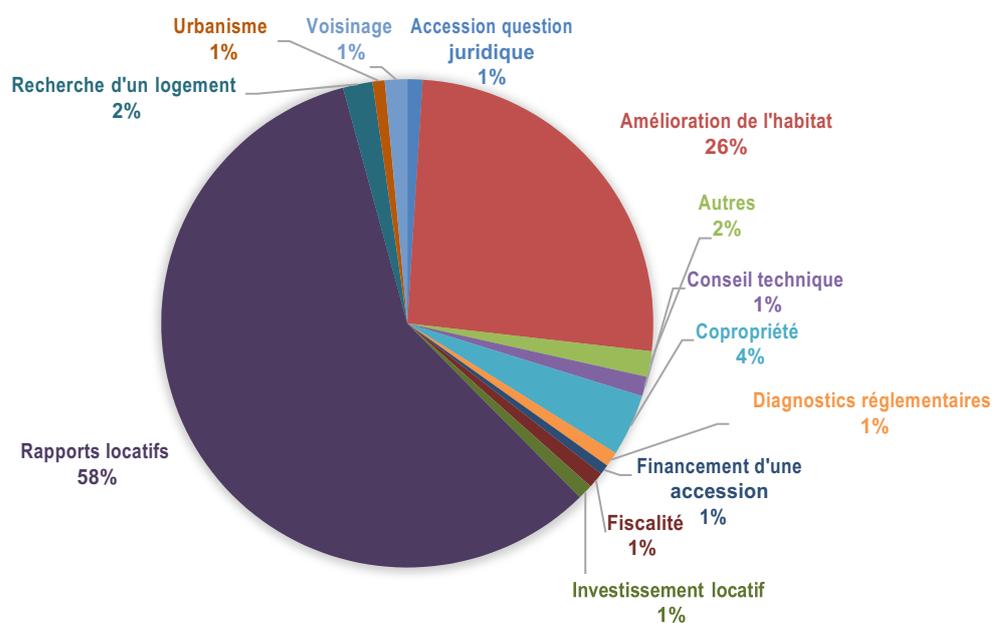
Il y a une forte progression de l'information liée à la rénovation énergétique et aux travaux d'amélioration qui représente 26% du total.

La proportion des consultations sur l'accession est maintenue cette année.

La copropriété constitue 4% des demandes, il s'agit souvent des petites copropriétés gérées par des syndicats bénévoles. Le rôle de l'ADIL 66 est important auprès de ces volontaires afin de les accompagner dans la compréhension des procédures d'usage et de les réorienter si nécessaire.

Répartition des thèmes de consultation

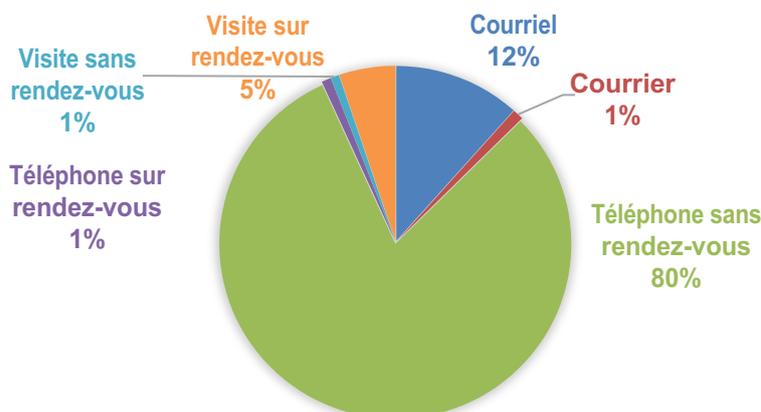
Source : ADILstatweb



Les consultants et les modes de consultations des ADIL

49 % des consultations concernent des locataires du secteur privé, 30 % des propriétaires occupants, 16 % des bailleurs et

4% des locataires HLM. Les autres statuts d'occupation (résidences secondaires, hébergés, logés à titre gratuit...) représentent les 1 % restant.



82  téléphone

12  Courriers / E-mails

6  Entretiens physiques

L'ADIL 66 personnalise ses conseils...

Par téléphone, courrier, mail ou visite : l'accès à un juriste est simple, direct et gratuit, tous les jours ouvrés de la semaine entre 9h00 et 17h00.

La plupart des consultations sont réalisées par téléphone - 82%.

En dehors des périodes de confinement en respectant les gestes barrières, des consultations sont réalisées en face à face uniquement sur rendez-vous – 6% proportion en baisse par rapport à 2019. Ainsi 484 ménages ont bénéficié en 2020 d'un entretien gratuit sur rendez-vous avec un juriste de l'ADIL 66 au siège à Perpignan ou dans une permanence.

Les consultations par courrier électronique sont de moins en moins rares 12% et les demandes par courrier postal sont marginales 1%.

Le temps de bien informer

Une consultation dure en moyenne **16 minutes** mais peut s'avérer plus ou moins chronophage en fonction du thème abordé et du mode de consultation choisi.

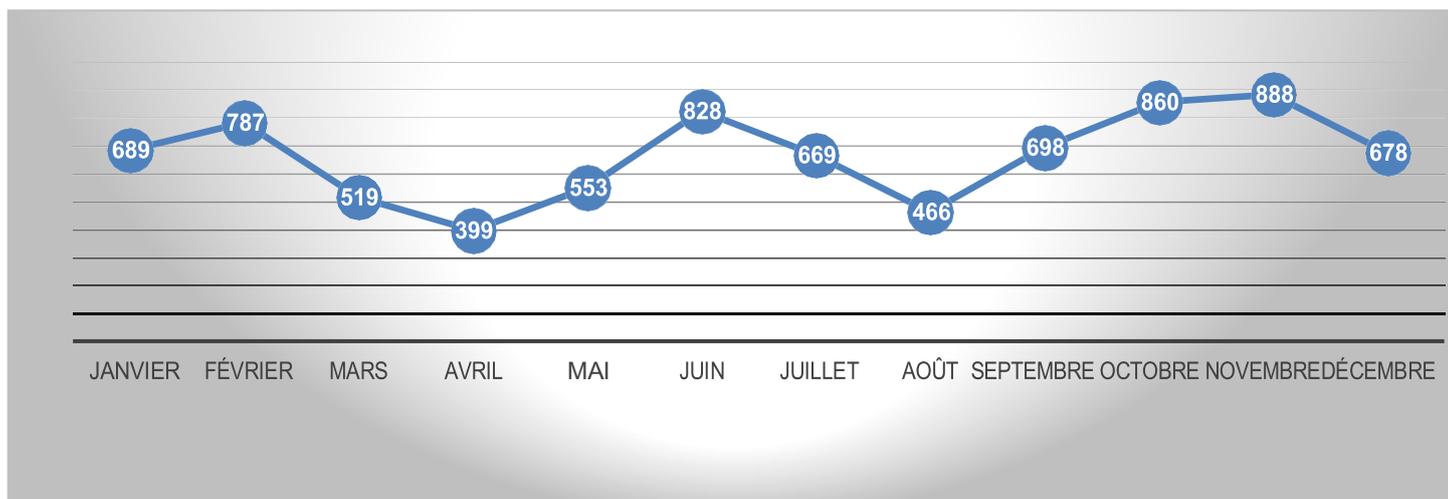
Ainsi, un juriste de l'ADIL 66 consacre 50 minutes aux entretiens sur rendez-vous, réserves en priorité aux études personnalisées financières et juridiques de projets de primo accession, de rénovation ou d'investissement locatif.

La moitié des entretiens se prolongent au-delà de 10 minutes en 2020.



Nombre mensuel de consultations

L'activité 2020 a connu un rythme élevé malgré la crise sanitaire particulièrement en juin, octobre et novembre, alors que le mois d'avril (399 consultations) en plein confinement et le mois d'août (466 consultations) ont été marqués par une sollicitation relativement plus faible.



Un service de proximité renforce l'accès au droit : 10 permanences dans le département

L'ADIL assure une desserte du territoire des Pyrénées-Orientales par des permanences régulières dans les principales communes du département et un centre d'accueil permanent de Perpignan.

La diversité des lieux d'accueil traduit la capacité d'adaptation de l'ADIL 66 aux besoins des différents publics, aux territoires et aux acteurs.

Leur fréquence est quotidienne à Perpignan, et reste mensuelle dans les autres communes.

Les communautés de communes et les communes contribuent plus fortement aujourd'hui à l'animation des permanences de l'ADIL 66 et mettent des locaux à disposition gratuite.

L'ADIL 66 étant PRIS ANAH pour l'ensemble du département, hors Communauté-Urbaine les permanences constituent également des points d'appui pour **renforcer l'inclusion numérique** des ménages demandeurs des aides de l'ANAH.

Chaque collectivité est destinataire du rapport d'activité concernant l'ensemble du territoire départemental et le partenariat développé avec l'ADIL 66.



Les permanences

Les Vendredis de l'ADIL ...

Entre les périodes de confinement de 2020, l'ADIL 66 a déployé ses permanences auprès de ses membres statutaires (EPCI). 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.

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 2019-2020

Commune	Lieu	OCT	NOV	DEC	JAN	FEV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL
1 ^{er} Vendredi du mois ARGELES S/ MER 9h00-12h00	Communauté de Communes Albères - Côte Vermeille - Illibéris 3 impasse Charlemagne	4		6	3	7	6	3		5	3
2 ^{ème} Vendredi du mois CAUDIES DE FENOUILLEDES 10h30-12h00	Hôtel de Ville Place de la mairie	11	8	13	10	14	13	10		12	10
4 ^{ème} Vendredi du mois CERET 9h00-11h30/14h00-16h00	Sous-Préfecture 6 boulevard Simon Battle	25	22		24	28	27	24		26	24
4 ^{ème} Vendredi du mois ILLE S/ TET 14h-16h30	MSAP de Roussillon Conflent 3 rue de Bourdeville	25	22		24	28	27	24		26	24
2 ^{ème} Vendredi du mois MAURY 8h30-10h00	Hôtel de Ville 1 place de la Mairie	11	8	13	10	14	13	10		12	10
1 ^{er} Vendredi du mois PRADES 9h30-12h30/14h00-6h00	CCAS / lieux des permanences 32 rue Pasteur	4		6	3	7	6	3		5	3
2 ^{ème} Vendredi du mois ST PAUL DE FENOUILLET 14h00-16h00	Communauté de Communes Agly- Fenouillèdes 14 rue de Lesquerde	11	8	13	10	14	13	10		12	10
3 ^{ème} Vendredi du mois SAILLAGOUSE 10h00-12h00	Hôtel de Ville Impasse Oliva	18	15	20	17	21	20	17	15	19	17
3 ^{ème} Vendredi du mois PIA 9h00-12h00	« Maison du Citoyen » 11 rue Louis Torcatis	18	15	20	17	21	20	17	15	19	17
1 ^{er} Vendredi du mois TROUILLAS 14h00-16h00	Hôtel de ville Avenue des Albères	4		6	3	7	6	3		5	3

Les permanences des partenaires de l'ADIL 66

En 2020 et malgré la nécessité de réorganiser nos bureaux, l'ADIL 66 a continué à accueillir les permanences d'Urbanis.

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



b. 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

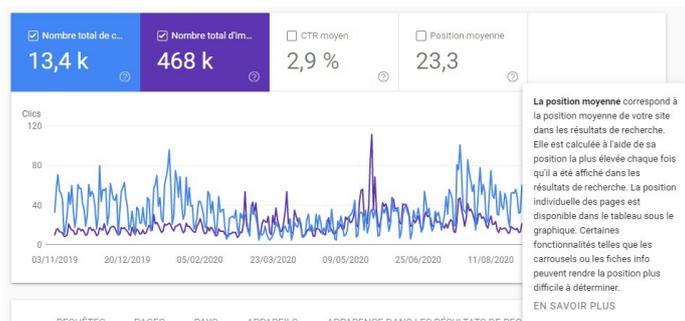
Des outils de diffusion de l'information élaborés par l'ANIL sont mis à disposition des ADIL. Ils ont pour objectif d'apporter au grand public une information pertinente sur le logement.

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 diffusée 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.



Les outils numériques

Le site de l'ADIL 66

Plusieurs pages grand public du site internet ont fait l'objet d'un travail de réécriture.

En 2020 la fréquentation du site de l'ADIL 66 est en forte progression. Le travail de référencement entamé depuis le début de l'année a produit ses effets avec une forte augmentation des visites enregistrées.

En 2020, la fréquentation du site de l'ADIL est en forte augmentation.

Le déploiement sur les réseaux sociaux

En 2020, l'ADIL 66 renforce sa présence sur les réseaux sociaux. L'activité sur Facebook a été augmentée et un compte LinkedIn a été créé. Le compte Facebook permet de diffuser l'actualité juridique, nos publications et nos événements, et de déposer l'ensemble des productions vidéos de l'ANIL. Le nombre d'abonnés a doublé en quelques mois. Ces informations sont également diffusées en direction d'un public professionnel via la page LinkedIn de l'ADIL 66.

Ce travail autour des réseaux sociaux se poursuivra en 2021.

En 2020, l'ANIL renforce sa présence sur les réseaux sociaux.

Des interventions radiophoniques



« La vie quotidienne est une source inépuisable d'idées, d'échanges et de témoignage » ainsi est présentée par radio bleu Roussillon, l'émission « la vie en bleu : les experts à laquelle participent Fanny, Caroline et Sophian régulièrement.

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 IMPAYES PENDANT
LE CONFINEMENT ET LES
EXPULSIONS

La semaine de la
copropriété
Les squatteurs
Les impayés
Les punaises de lit



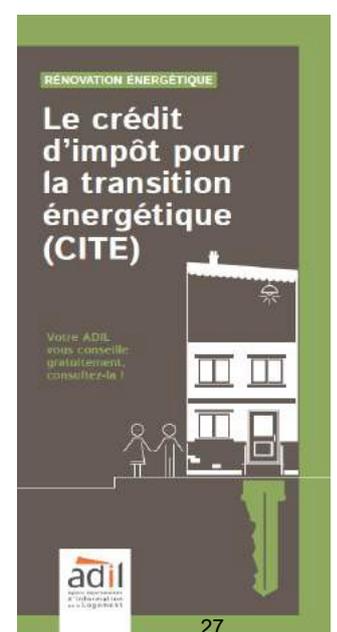
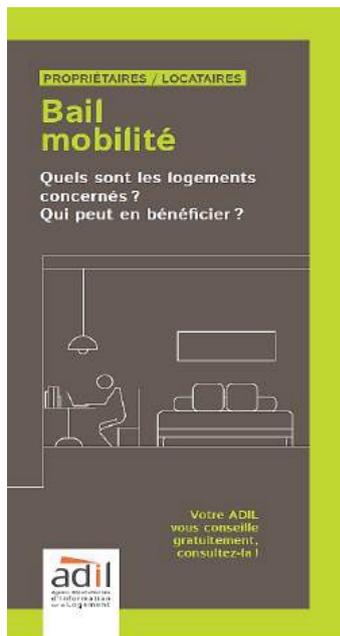
Les autres supports de communication

L'édition reste un vecteur important de transmission d'information aux ménages. En 2020 de nombreux dépliants ont été imprimés et adressés aux partenaires, ainsi qu'aux accueils des mairies, et des communautés de communes où nous tenons des permanences.

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 fait régulièrement l'objet d'analyses juridiques, et de notes largement diffusées. Ainsi, l'ADIL 66 a assuré une diffusion détaillée et actualisée des récentes évolutions en matière de PTZ, copropriété, et d'aides de l'ANAH.

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 2020, elle a diffusé auprès du grand public de nouveaux guides :



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 ruine, l'ADIL répond aux questions des locataires, des bailleurs ou des propriétaires.



Les partenaires du réseau s'appuient sur l'implantation des ADIL sur l'ensemble du territoire pour porter à connaissance des différents publics cibles, les campagnes de sensibilisation à connaissance et diffuser les modifications législatives et réglementaires en lien avec les thématiques du logement. Ainsi, l'ADIL a continué en 2020 à relayer les supports d'information du ministère dédiés au dispositif « Louer Abordable ».



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 correspondant local d'Action Logement.



Nous avons relayé sur notre site internet l'aide exceptionnelle (nombre d'aides attribuées étant limité) d'Action Logement de 150 euros mensuels en faveur des salariés du secteur privé et agricole pour faire face à la baisse de revenus survenue dans le cadre de la crise sanitaire ainsi que l'évolution de celle-ci lorsqu'elle a été portée à 6 mois pour les salariés ayant perdu leur emploi pendant cette crise en décembre.

Elle doit aider les bénéficiaires à honorer les frais liés à leur logement (loyer ou mensualité de crédit).

L'ADIL 66, relais d'information des partenaires



Ce numéro mis en place depuis de nombreuses années a été réactivé à l'occasion de la crise sanitaire liée à la COVID 19.

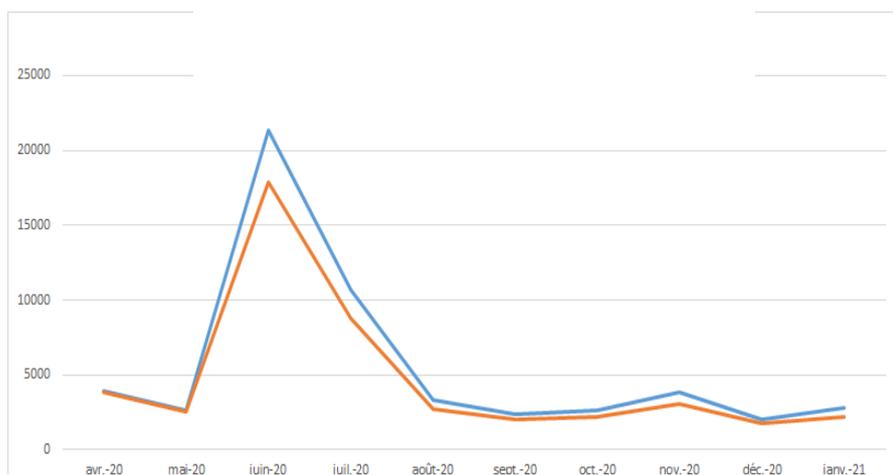
Il s'agit, dans le cadre de la mission d'information délivrée par les juristes des ADIL de recevoir sur un numéro unique toutes les demandes relatives aux impayés de loyers, lesquelles sont ensuite orientées sur l'ADIL du département qui aura été préalablement renseigné par le demandeur.

Les appels reçus à l'ADIL 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 ?

Les juristes font un point sur le montant de la dette (loyers ou charges), préconisent les démarches amiables, expliquent les étapes de la procédure et si nécessaire orientent vers un partenaire

Nombre d'appels sur la plateforme SOS LOYERS IMPAYES au niveau national



CONCERNANT LA LIGNE SOS LOYERS IMPAYES

Nombre d'appels sur la plateforme nationale redirigés vers l'ADIL 66 :

Chiffres communiqués par l'ANIL

:Pour le département des P.O

Avril	30
Mai	32
Juin	163
Juillet	61
Août	8
Septembre	7
Octobre	15
Novembre	49
Décembre	11



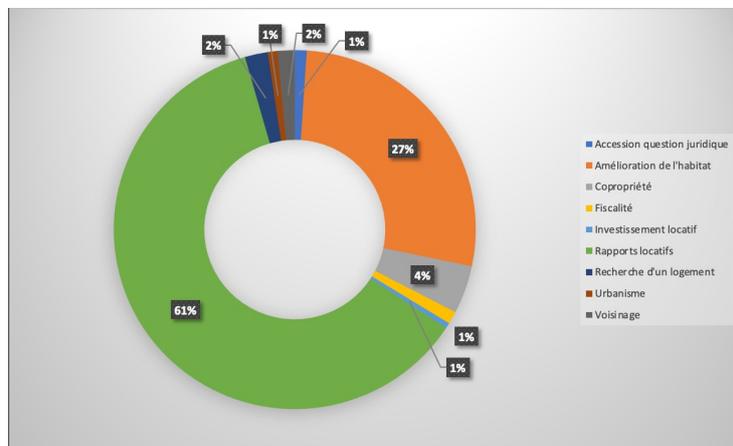
3

Les principales thématiques d'interventions



Pendant cette période particulière de nombreux textes ont été adoptés **modifiant considérablement les règles** jusqu'alors en vigueur, soit de façon temporaire, soit sur du plus long terme.

Ainsi, pendant le 1er confinement, avons-nous été très régulièrement interrogés sur les modalités de déménagement et les conditions de report des préavis. En avril 2020, **plus d'une centaine de textes avait été publiée** dont certains en lien direct avec le logement : rapports locatifs, déménagements, impayés de loyer, trêve hivernale, déclaration de revenus, troubles de voisinage, prorogation de délais, copropriété, construction, accession à la propriété, signature électronique devant notaire, amélioration de l'habitat, urbanisme...



Comparatif des thèmes des consultations d'une année sur l'autre - 2019&2020 -

	2019	2020
Rapports locatifs	3954	4755
Amélioration de l'habitat	1532	2111
Accession à la propriété	101	82
Copropriété	290	335
Fiscalité	86	87
Recherche d'un logement	139	159
Urbanisme	33	66
Voisinage	94	119
Investis. Loc. – Diag. Réglementaires – Conseils techniques – Autres	23	37

L'année 2020, **totalemt atypique** en comparaison des années, précédentes, a été fortement marquée par la crise sanitaire dont **deux périodes de confinement** d'une durée de 4 mois au total du 17 mars au 31 mai puis du 30 octobre au 14 décembre.

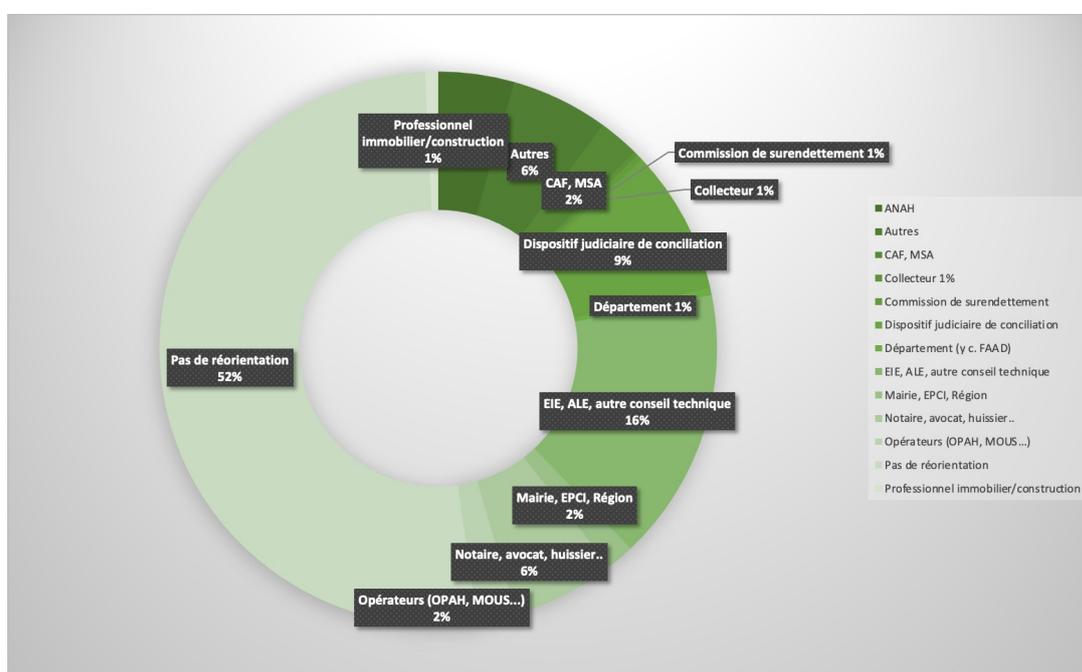
Toute l'équipe était en télétravail.

L'activité de l'ADIL 66, bien que totalement réorganisée et adaptée à la situation, **n'a pas pour autant diminué**, voire elle est en augmentation importante.

Réorientation des consultants

L'ADIL 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 adapté à leur demande**.

Dans 49% des cas, la réorientation n'a pas été nécessaire. La mission PRIS a impacté les statistiques puisque l'on note **une hausse des renvois vers les opérateurs et surtout l'ANAH**.

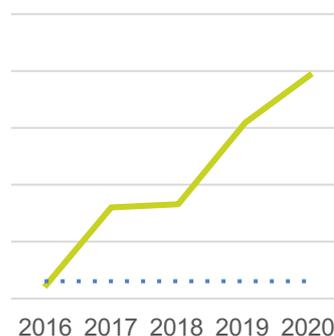


a. L'amélioration de l'habitat

Le nombre des **propriétaires occupants**, connaît encore une légère progression puisque à eux seuls ils représentent **30,19% des consultants**.

Cette situation est à mettre en relation étroite avec la mission de PRIS-ANAH confiée à l'ADIL 66. L'ADIL 66 vérifie l'éligibilité et oriente vers les opérateurs.

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



L'ADIL peut ainsi apporter un conseil personnalisé aux ménages et faciliter la **compréhension de l'articulation** des différentes aides des lois 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.

b. Les rapports locatifs

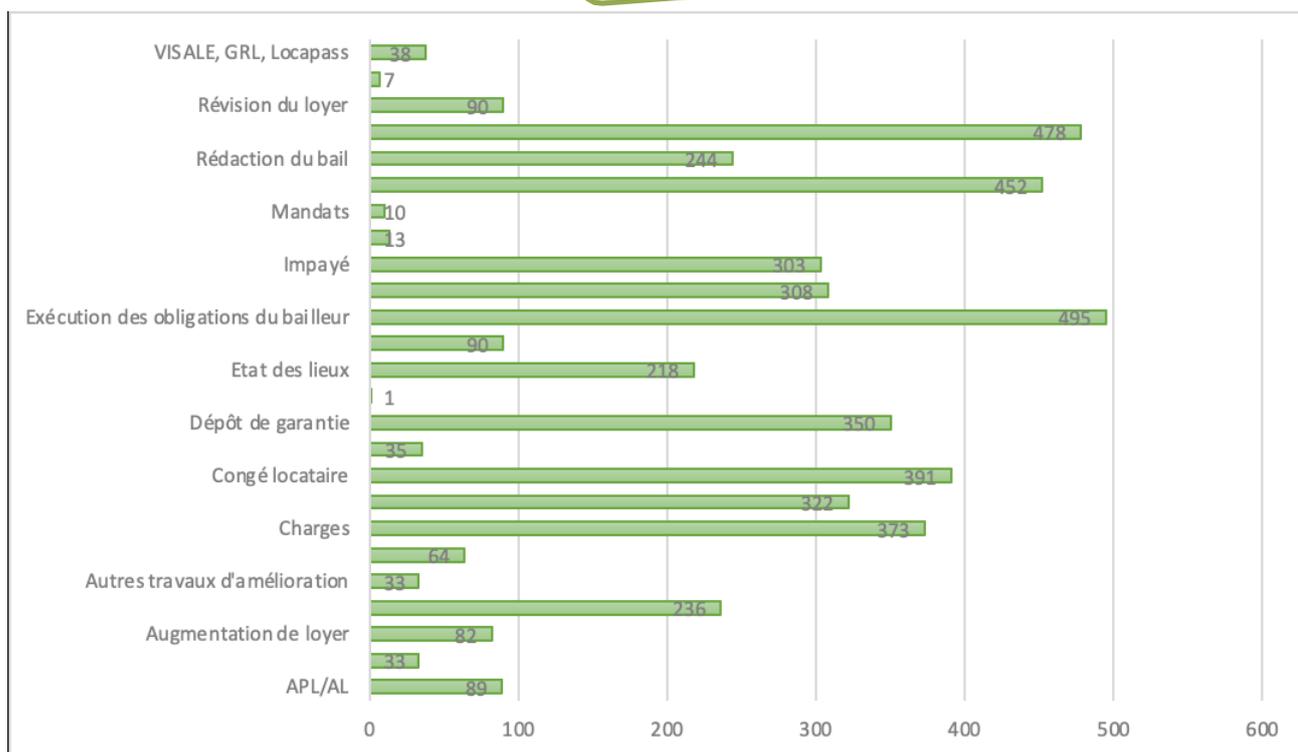
Avec un volume de 4 914 demandes d'informations, lorsque sont cumulés les rapports locatifs et la recherche de logement, ces thèmes demeurent un axe fort. Les juristes ont été sollicités en 2020, par ordre décroissant :

- Les **impayés** connaissent **une légère augmentation** en passant de 225 en 2019 à 303 en 2020. Face à la pandémie certains locataires peuvent rencontrer des difficultés notamment de paiement de loyers.
- Les ADIL se devaient, grâce à un numéro unique déjà existant mais réactivé et dont elles sont les destinataires chacune pour leur département, de répondre aux questionnements des ménages et de les orienter si nécessaire vers les structures à même de les aider (Aides Action Logement, FSL, etc.).
- Les questions relatives à la **non décence** sont en augmentation 452 sollicitations 2020 contre 262 en 2019
- Source d'interrogation, les **obligations du bailleur** ont suscité 495 demandes en 2020 contre 254 en 2019
- La **régularisation des charges** est en léger recul par rapport à 2019 mais reste une Préoccupation importante avec 373 demandes, suivie par **les expulsions** qui enregistre une diminution 90 en 2020 contre 125 en 2020.



Ces domaines sont essentiellement **soulevés par les locataires** qui représentent, tous secteurs confondus, 80,6 % des consultants.

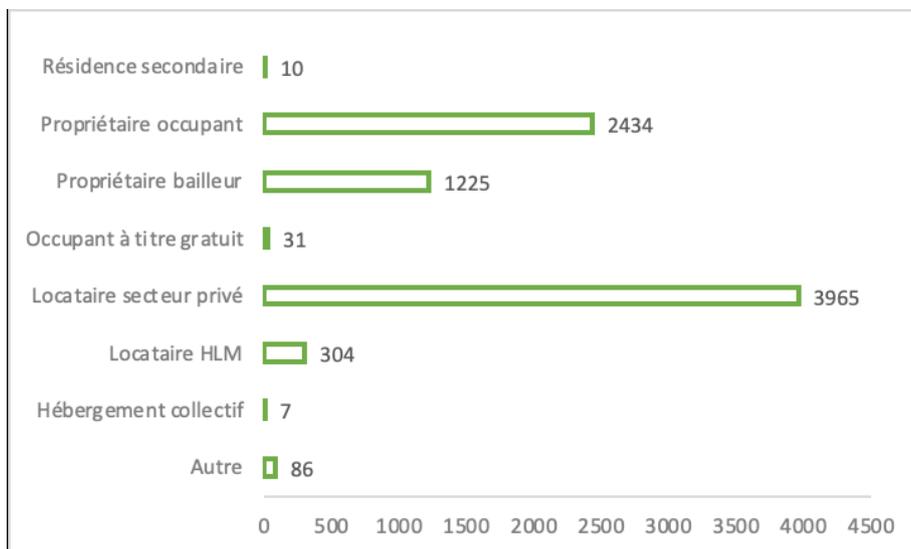
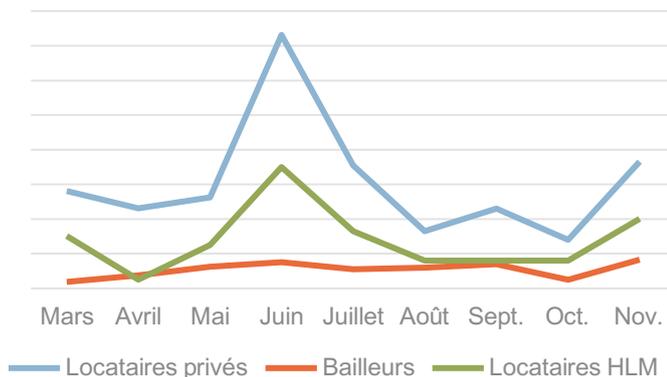
49,18 % locataires privés
3,77% locataires HLM
15,19 % propriétaires bailleurs



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 des conséquences de la COVID 19 sur 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.

Alors que les années précédentes, la baisse du nombre de consultations était notable au mois de mai, on remarque une hausse en 2020 à la sortie du 1er confinement.





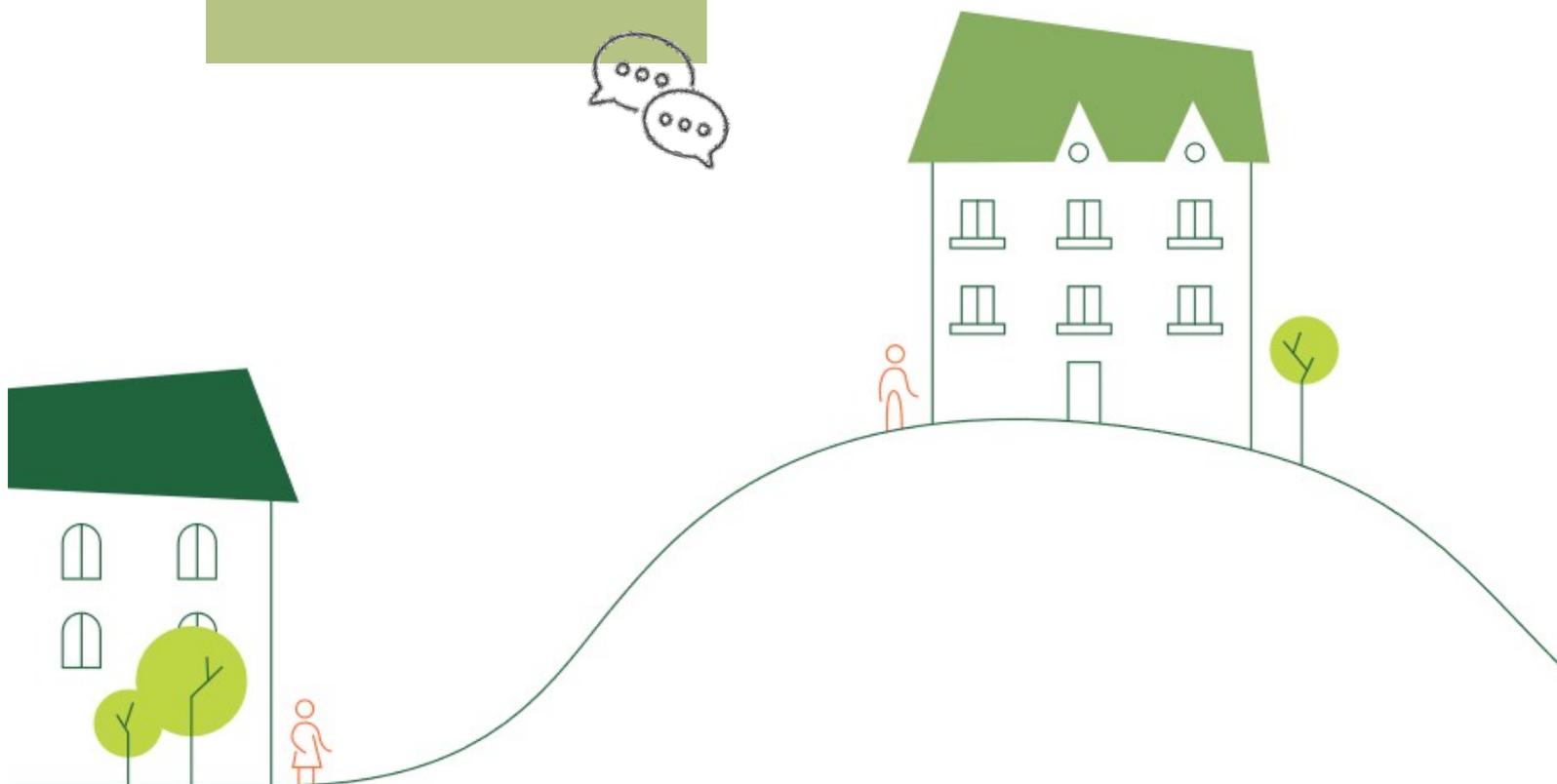
LES INTERVENTIONS EN MATIERE DE LOCATION

- Participation à l'étude engagée par Action Logement sur le logement des saisonniers, notamment sur les nouveaux modes d'habitat:
 - Cohabitation Intergénérationnelle
 - Bail mobilité
 - Sous location
 - Colocation
- Participation à la journée concernant le logement des jeunes organisée par le CRIJ

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

En apportant des réponses personnalisées et immédiates, l'ADIL **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 différends.

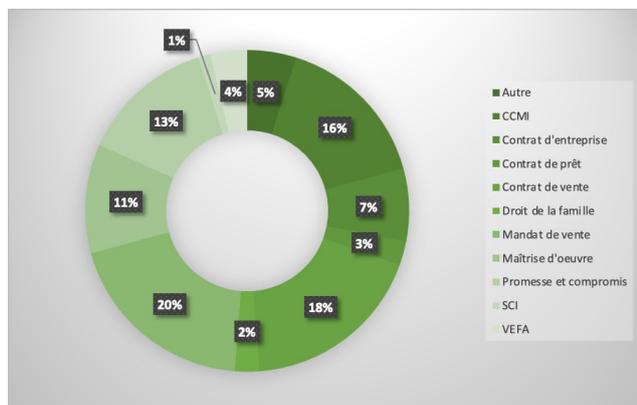


c. L'accession à la propriété

La demande d'informations relative à l'**accession à la propriété** reste à un bon niveau. Dans le cadre de sa mission, l'ADIL 66 reçoit les ménages qui souhaitent devenir propriétaires. Les juristes aident ces candidats à l'accession à préparer et à sécuriser leur projet dans sa globalité.

Volet juridique de l'accession

Les informations sur les **différents types de contrats** ont fait l'objet de **82 consultations** (77 en 2019).



Financement de l'accession

Le **financement de l'accession** enregistre plus de demandes avec **54 consultations** (36 en 2019).

Cette hausse est ressentie tant sur les informations relatives aux prêts et aides, passées de 21 à 29 consultations, que sur les premières informations ou les assurances de prêts.

Sécurisation des projets d'accession. Pour cela, l'ADIL 66 établit, avec le futur accédant, une étude de financement qui tient compte de **l'ensemble des dépenses**, qui intègre les **frais annexes liés à l'achat** (impôts et taxes, charges, entretien, etc.) 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 dure 1h30 en moyenne**. 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 et 25 ans. Les fourchettes hautes et basses permettent de faire un état des taux pratiqués selon la diversité de la clientèle. Les taux étant au plus bas depuis plusieurs mois consécutifs cela encourage à la renégociation des emprunts et de fait, nous enregistrons une hausse 54% des demandes dans ce domaine.

LE CONSEIL AUX FUTURS ACCEDANTS

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

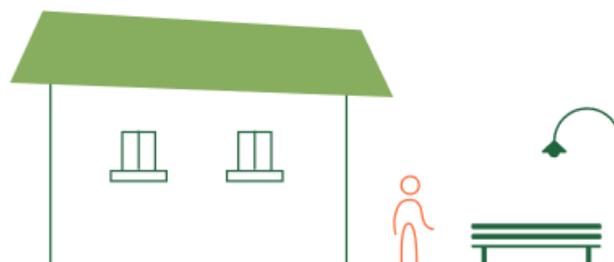
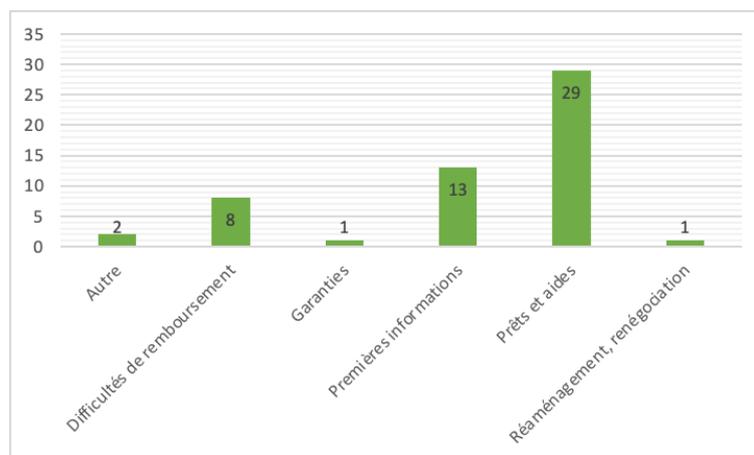
• Les aspects juridiques de l'accession

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

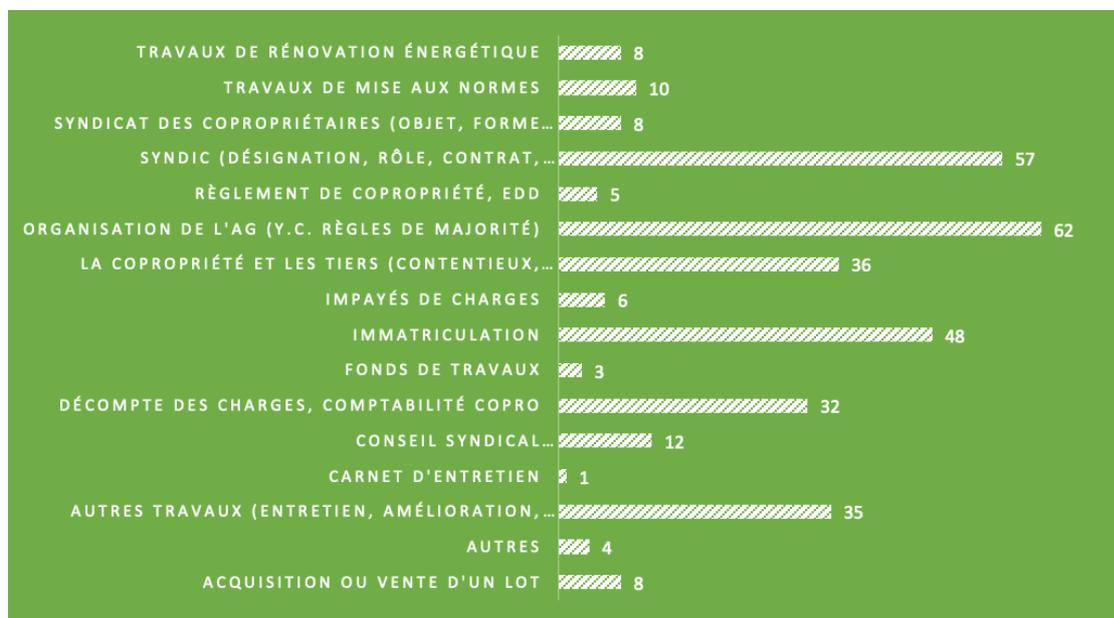
Etude des prêts et des aides, techniques bancaires, garanties, etc.

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



d. La copropriété

Le thème de la **copropriété** représente cette année un volume de **335 consultations** (338 en 2019). 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 informations sur l'organisation de l'assemblée générale, le rôle et mission du syndic, les décomptes de charges, la copropriété et les tiers, le règlement de copropriété et le syndicat des copropriétaires 217 consultations.
- L'**immatriculation des copropriétés** 48 demandes. L'actualisation des données au registre national des copropriétés doit être faite chaque année.
- Les **questions sur les travaux** 56 demandes.
- En 2020, les copropriétaires ont interrogés les juristes sur les modalités de tenue des assemblées générales en période de confinement et la poursuite de contrat du syndic en l'absence d'assemblée générale.
- A ce jour 4 ordonnances ont été prises modifiant considérablement les pratiques en ce domaine.

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 difficultés sont décelées plus rapidement.**



e. La fiscalité

Le volume des consultations sur ce thème atteint **87 consultations**

- Les **avantages fiscaux en locatif** polarisent 21 consultations.
- Les informations délivrées sur les **différentes taxes** (habitation, foncière, urbanisme et TVA) représentent 51 demandes.
- 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.

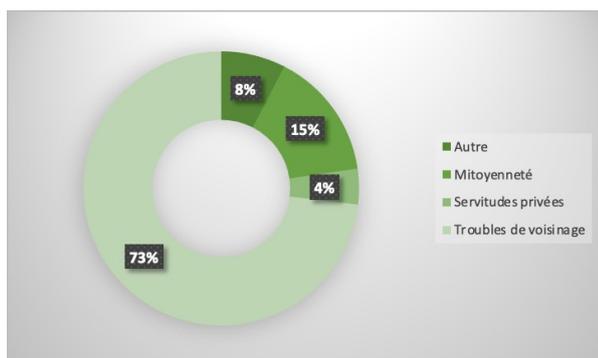
Conseil pour l'investissement locatif

Pour déterminer les incidences d'un régime fiscal par rapport à l'autre, les juristes 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**.



f. Le voisinage

Les questions sur les **relations de voisinage** avec 119 consultations.



La part des contacts liée aux **troubles de voisinage 110 consultations** représente pratiquement la majorité des demandes avec des questions principalement axées sur le bruit, les comportements, les constructions en limite de propriété, la mitoyenneté et les droits de passage.

Des conflits **accentués par l'occupation contrainte des domiciles** pendant les périodes de confinement.

g. L'urbanisme



Les questions traitant de l'**urbanisme** représentent **66 consultations**. Le domaine du **droit à construire** questionne principalement les consultants avec **15** demandes, suivi par les questions sur les **permis de construire 8** et les **déclarations de travaux 34** ainsi que **les lotissements 4**.

L'ADIL UN RELAIS D'INFORMATION

22% des consultations juridiques conduisent à une orientation du ménage vers d'autres intervenants

- 2% vers les **travailleurs sociaux** (CAS, CAF, MSA, CCAS...)
- 9% vers les **dispositifs de conciliation**
- 6% vers les **professionnels du droit** (notaires, avocats, huissiers)
- 2% vers **l'ANAH et ses opérateurs**
- 2% vers les **mairies**
- 1% vers les **professionnels de l'immobilier** et Action Logement
- 1% de signalements dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne

de PARTICULIERS

95%

- 2434 de **propriétaires occupants**
- 3965 de **locataires** essentiellement du secteur privé
- 1225 de **propriétaires bailleurs**

de PROFESSIONNELS

5%

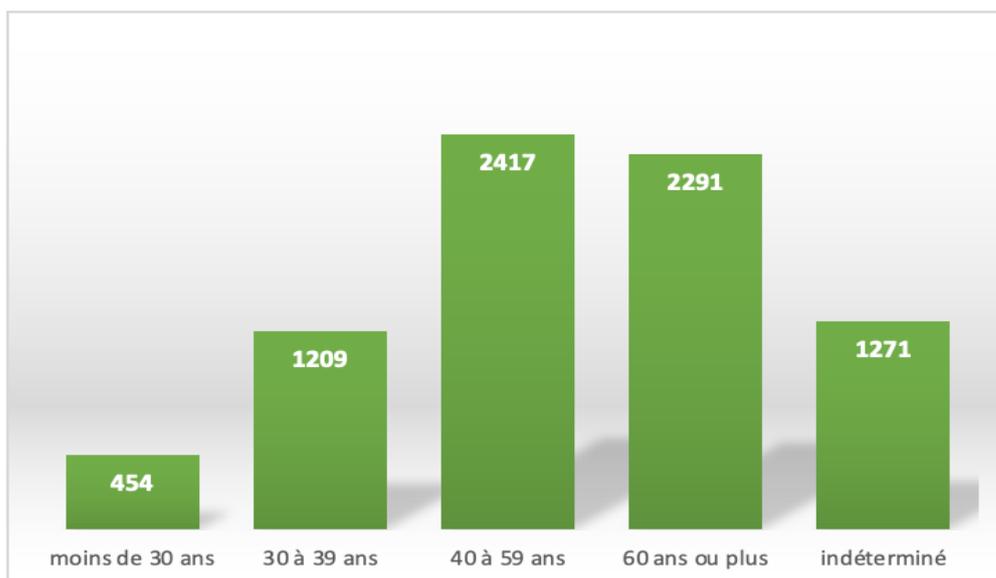
L'ADIL est fréquemment sollicitée par les acteurs privés ou publics intervenant dans le logement et l'habitat

- 55 par les **collectivités locales**
- 226 par les **travailleurs sociaux** (CAS, CAF, MSA, CCAS...)
- 59 par les **professionnels du logement** (agents immobiliers, constructeurs,
- 80 par les **administrations, associations, entreprises**

Tranches d'âges des consultants

Les personnes dont l'âge se situe entre 40 et 59 ans sont celles qui sont les plus demandeuses d'informations auprès de l'ADIL. Se sont ensuite les 60 ans et plus qui nous sollicitent en nombre puis celles de plus de 30-39 ans.

Les plus de 60 ans sont le plus souvent propriétaires occupants et interrogent l'ADIL 66 sur les aides mobilisables concernant leur résidence principale. Néanmoins nous constatons une hausse des locataires âgés en difficulté financière.



Les ressources de l'ADIL



Les ressources de l'ADIL

Collège n°1 (offreurs) : 2000 euros.

Collège n°2 (demandeurs) : 50 euros.

Collège n°3 (acteurs publics) : de 200 à 500 euros.

Les communes et EPCI versent une subvention correspondant à 0,10 centimes par habitant.

Le Département, l'État et la Caf des P-O signent des conventions financières avec l'ADIL 66 concernant les subventions.

L'ANIL oriente directement vers les ADIL la part du 1% logement. La Caisse de garantie du logement locatif social - CGLLS - verse une part nationale significative.

L'ADIL 66 n'a aucune action marchande. Toutes ses consultations et actions sont gratuites pour ses membres et pour le public. Dans cette condition statutaire, ses ressources sont issues des cotisations de ses membres et des subventions de fonctionnement provenant des membres fondateurs et de droit. Les cotisations des membres sont différenciées par Collège.

L'exercice 2020 se caractérise par total de produits de 359 533€ contre 353 838€ pour 2019. Les prévisions budgétaires en termes de recettes étaient de 358 870€.

En termes d'actions, l'activité 2020 a donné lieu à plus de 8 062 consultations contre 6478 en 2019 soit +24% de plus malgré la période de confinement.

Alain DARIO expert-comptable, inscrit au tableau de l'Ordre de la Région de Montpellier, est le Commissaire aux Comptes. Son suppléant est Philippe ADGE.

Anne-Marie CONNES, expert-comptable, inscrite au tableau de l'Ordre de la Région de Montpellier, assure la comptabilité générale



Etat	71 281 €
Autres cotis + sub.	10 150 €
CAF	30 000€
Action Logement	64 961€
Département	145 000 €
GLLS	15 461€
Coll. territoriales	10 406€
TOTAL cotisations et subventions	347 259 €



Annexes



Brèves dans le Journal institutionnel du Conseil Départemental "Mon Département"

Votre info logement avec l'ADIL

Le bail mobilité : un bail meublé de 1 à 10 mois

Créé par la loi ÉLAN, le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé pour une durée comprise entre 1 et 10 mois. Le locataire doit justifier être dans une des situations suivantes au moment de l'entrée dans les lieux : 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 (intérimaires ou travailleurs saisonniers). Le contrat ne prévoit pas de dépôt de garantie mais le bailleur peut demander un cautionnement, facilité par le dispositif de garantie locative, Visale d'Action logement. Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter l'ADIL 66 afin d'obtenir une consultation juridique personnalisée. Présidée par Toussainte CALABRESE, l'ADIL 66 se situe 2 rue Pierre Dupont 66 000 Perpignan Tél : 04 68 52 00 00 / Mail : contact@adil66.org / www.adil66.org

Votre info logement avec l'ADIL

Le loyer

Un loyer est la somme versée par un locataire en contrepartie de la jouissance d'un logement. Le loyer et les charges sont à payer pendant toute la durée du bail. Le locataire se doit de faire parvenir le paiement du loyer par tout moyen : chèque, virement, même en espèces jusqu'à 1000 euros. Même si le propriétaire ne remplit pas ses obligations contractuelles, le locataire doit continuer de payer son loyer. Ce dernier doit alors utiliser les voies de recours à sa disposition s'il estime que ses droits ne sont pas respectés. Attention, le non-paiement ou le paiement partiel du loyer et des charges peut être une cause de résiliation du bail après décision de justice. Pour tout renseignement, vous pouvez contacter l'ADIL 66 afin d'obtenir une consultation juridique personnalisée. Présidée par Toussainte CALABRESE, l'ADIL 66 se situe 2 rue Pierre DUPONT à Perpignan. Tél. 04 68 52 00 00 / contact@adil66.org / www.adil66.org

Votre info logement avec l'ADIL

Le logement pendant l'état d'urgence sanitaire

Depuis le 17 mars 2020, 129 textes ont été publiés dont certains en lien direct avec le logement : rapports locatifs, déménagements, impayés de loyer, trêve hivernale, déclaration de revenus, troubles de voisinage, prorogation de délais, copropriété, construction, accession à la propriété, signature électronique devant notaire, amélioration de l'habitat, urbanisme... Depuis le début du confinement, l'équipe de l'ADIL a ainsi répondu à plus d'un millier de personnes sur ces différents sujets. Vous pouvez contacter l'ADIL 66 pour une consultation juridique personnalisée, neutre et gratuite. Présidée par Toussainte Calabrese, l'ADIL 66 se situe 2 rue Pierre Dupont à Perpignan. Tél. 04 68 52 00 00 / contact@adil66.org / www.adil66.org

Votre info logement avec l'ADIL

Demande de dégrèvement de la taxe foncière

De nombreux bailleurs n'ont pu louer leur logement pendant la période de confinement. Il est possible de faire une demande de dégrèvement de la taxe foncière en adressant un courrier recommandé au service des impôts dont relève le bien. Trois conditions cumulables doivent être réunies pour effectuer une réclamation (art. 1389 Code Général des Impôts) : La vacance du bien doit être indépendante de la volonté du bailleur ; Le logement doit être resté vacant pendant 3 mois minimum sans interruption ; La vacance concerne la totalité du bien immobilier en location ou une partie susceptible de location séparée. Les justificatifs fournis par le bailleur seront appréciés par les services des impôts pour appliquer le dégrèvement. Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter l'ADIL 66 afin d'obtenir une consultation juridique personnalisée. 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 / Site internet : www.adil66.org

Votre info logement avec l'ADIL

Interdiction de démarchage téléphonique dans le secteur de la rénovation énergétique (loi du 24.7.20 : art. 3 / C. conso. : L. 223-1)

Toute prospection commerciale de consommateurs par des professionnels, par voie téléphonique, ayant pour objet la vente d'équipements ou la réalisation de travaux visant un logement en vue de la réalisation d'économies d'énergie ou de la production d'énergies renouvelables est désormais interdite. Lors du démarchage téléphonique, la loi précise que devront être fournis de manière claire, précise et compréhensible au début de la conversation : l'identité du professionnel ainsi que la nature commerciale de l'appel. Le contrat conclu avec un consommateur à la suite d'un démarchage téléphonique réalisé en violation des dispositions de l'article L223-1 (inscription sur la liste d'opposition), est nul. Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter l'ADIL 66 afin d'obtenir une consultation juridique personnalisée. 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 / Site internet : www.adil66.org

Votre info logement avec l'ADIL

Impayés de loyer : privilégiez la conciliation

Vous avez un différend avec votre locataire/ votre bailleur concernant des loyers impayés ? Vous pouvez déposer auprès du tribunal judiciaire une demande aux fins de tentative de conciliation préalable à l'aide du formulaire cerfa 15728*02. La conciliation sera soit faite par le juge, soit déléguée par lui à un conciliateur. Ce dernier est chargé d'instaurer un dialogue entre les parties afin qu'elles trouvent la meilleure solution à leur litige et permettre ainsi un règlement à l'amiable. Il peut être saisi avant ou pendant une instance judiciaire. La procédure est gratuite. Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter l'ADIL 66 afin d'obtenir une consultation juridique personnalisée. 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 / Site internet : www.adil66.org

Votre info logement avec l'ADIL

Les abris de jardin

Faut-il une autorisation particulière pour installer un abri de jardin chez soi ? Tout dépend de la superficie de l'abri : - moins de 5 m² : l'installation s'effectue librement (sans autorisation); - entre 5 m² et 20 m² : une déclaration préalable en mairie est nécessaire ; - au-delà de 20 m² : un permis de construire doit être obtenu. Attention : selon le plan local d'urbanisme applicable ou si vous êtes situés dans une zone protégée, des règles plus contraignantes peuvent exister. Vous pouvez contacter l'ADIL 66 pour une consultation juridique personnalisée, neutre et gratuite. Présidée par Toussainte Calabrese, l'ADIL 66 se situe 2 rue Pierre Dupont à Perpignan. Tél. 04 68 52 00 00 / contact@adil66.org / www.adil66.org

Votre info logement avec l'ADIL

Tout savoir sur l'état des lieux (article 3-2 loi 6/7/1989)

Deux états des lieux doivent être réalisés lors d'une location : 1/ Un état des lieux rédigé en double exemplaire à l'entrée du locataire. Le document doit être paraphé et signé par les deux parties. Il peut être complété sous un délai de 10 jours à la demande exclusive du locataire. 2/ Un état des lieux de sortie réalisé dans les mêmes conditions. Toutefois, une fois le document signé, aucune modification ne peut plus être effectuée par l'une ou l'autre des parties. La comparaison des deux documents permet de justifier des réparations mises à la charge du locataire. Pour tout renseignement, vous pouvez contacter l'ADIL 66 afin d'obtenir une consultation juridique personnalisée. Présidée par Toussainte CALABRESE, l'ADIL 66 se situe 2 rue Pierre DUPONT à Perpignan. Tél : 04 68 52 00 00 / contact@adil66.org / www.adil66.org

N°682

21 avril 2020

Juridique

TEXTES OFFICIELS	2
Financement	2
Décret n° 2020-426 du 10.4.20 : JO du 15.4.20 / Conditions d'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif « Denormandie »	2
Fiscalité	2
Arrêté du 10.4.20 : JO du 15.4.20 / Abrogation de l'article 18-0 bis D de l'annexe IV au Code général des impôts	2
Procédure	2
Ordonnance n° 2020-427 du 15.4.20 : JO du 16.4.20 / Dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19 et rapport au président.....	2
Circulaire du 17.4.20 / Présentation des dispositions du titre I de l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid-19.....	2
RÉPONSE MINISTÉRIELLE	2
Droit général	2
Dispositif « petites villes de demain » (Rép. Min n° 14128 : JO Sénat du 16.4.20).....	2
DOCTRINE	3
Procédure	3
Retour sur l'ordonnance « délais » du 25 mars 2020 et les modifications apportées par l'ordonnance du 15 avril 2020	3
GÉNÉRALITÉS	3
Droit général	3



N° 176

Septembre 2020

SOMMAIRE

ÉTUDES & COMMENTAIRES

De l'ANIL et des ADIL	2
Une forte contribution des produits d'investissement récents à l'offre locative privée	2
De nos partenaires	2
Le financement de l'habitat en 2019	2
Quelle évolution de la ségrégation résidentielle en France ?	2
Le parc de logements par classe de consommation énergétique	3
Encadrement des loyers à Paris : une contrainte plus forte pour certains logements	3
Quelle part de la demande de logement social pourrait être couverte par une offre de logement intermédiaire ?	4
Étude de la mobilité interne au sein du parc des organismes de logement social	4
Éclairages - Logement social et territoires	5
Perspectives - L'étude sur le logement social	5
Renouveau urbain et rénovation environnementale des bâtiments : amplifier et accélérer	6

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Loi	7	Contrats	15
Financement	8	Copropriété	15
Fiscalité	8	Qualité de l'habitat	16
Location	9	Urbanisme	45
Pratiques immobilières	10	Pratiques immobilières	48

La diffusion des informations est une des ambitions majeures. Par le biais des réseaux et relations, les événements et actions de l'ADIL 66 sont régulièrement mis en avant. Très active sur Internet, l'équipe partage avec le grand public le travail effectué en interne ou lors de collaborations. L'année 2020 a marqué la mise en place d'une nouvelle image donné à l'ADIL 66 à travers Facebook.



ADIL 66

26 février · 🌐



Etude du réseau ANIL/ADIL : freins et motivations des propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux

L'objectif de ce questionnaire est de mieux vous comprendre en tant que propriétaire-bailleur à partir de votre expérience sur les travaux. Cela permettra au réseau des ADIL et à ses partenaires de concevoir des dispositifs d'informations et d'incitation plus pertinents.

L'ensemble des informations collectées dans ce questionnaire sont confidentielles et ne sont acce... [Afficher la suite](#)



SURVEY.ZOHOPUBLIC.COM

Etude du réseau ANIL/ADIL : freins et motivations des propriétaires bailleurs...

Votre réponse serait très appréciée.



ADIL 66

27 février · 🌐



Fanny Brunet Directrice de l'ADIL 66 et Caroline Asnar Juriste ont participé à l'émission "La vie en bleu, vos questions au quotidien" sur la problématique des punaises de lit.

<https://www.francebleu.fr/.../vous-cherchez-des-fruits-et...>



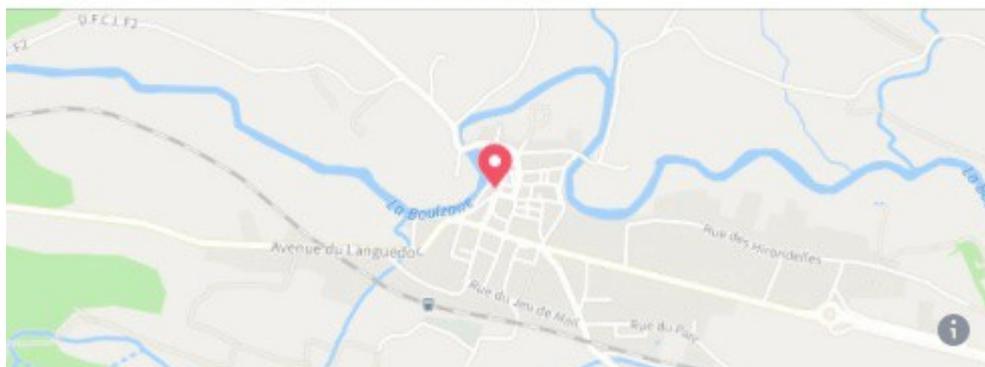


ADIL 66 est à Mairie de Caudiès-de-Fenouillèdes.

12 mars · Caudiès-De-Fenouillèdes · 🌐



Permanence de l' ADIL 66 vendredi 13/03
Caudiès de Fenouillèdes de 10h30 à 12h.
Hôtel de Ville
Place de la Mairie.
De préférence sur RDV au 04 68 52 00 00.



HÔTEL DE VILLE

Mairie de Caudiès-de-Fenouillèdes



ADIL 66

13 mars · 🌐



COVID- 19

Afin de respecter les recommandations sanitaires des pouvoirs publics, nous vous informons qu'à partir de lundi 16 mars 2020, l' ADIL 66 assurera uniquement l' accueil et les rendez-vous téléphoniques. Nous vous invitons à nous contacter au 04 68 52 00 00 et par messagerie sur contact@adil66.org.
Merci pour votre compréhension.



ADIL 66

5 mai · 🌐



Entretien avec Roselyne CONAN, Directrice de l'ANIL.

Les juristes de l'ADIL 66 continuent de répondre à toutes vos questions au 04 68 52 00 00 et par courriel sur contact@adil66.org. Vous pouvez également nous laisser vos questions avec vos coordonnées sur le répondeur du 07 66 67 58 87.

Entretien avec Roselyne CONAN, Directrice de l'ANIL.... **Afficher la suite**



ADIL 66

5 juin · 🌐



Durant le mois de juin, l'ADIL 66 reçoit les consultants uniquement sur RDV.

Veuillez nous contacter au 04 68 52 00 00, un juriste vous rappellera et fixera une date de RDV le cas échéant.

Le port du masque et le respect des gestes barrières sont obligatoires.



ADIL 66

4 août · 🌐



Protection des victimes de violences conjugales.

Nous vous signalons la publication au Journal officiel du 31 juillet 2020 de la loi n° 2020-18 du 30 juillet 2020 pour la protection des personnes victimes de violences conjugales.

Afin de protéger les personnes victimes de violences conjugales et familiales, des mesures ont été adoptées pour leur permettre, notamment, en cas de location, de donner congé avec un délai de préavis réduit (1 mois) ou encore de bénéficier par le ju... **Afficher la suite**



ADIL 66

2 j · 🌐



Semaine de la copropriété: acheter en copropriété.

La réforme de la copropriété:

<https://www.capital.fr/.../coproprietes-ce-que-prevoit-la...>

Plus d'informations sur notre site internet www.adil66.org ou au 04 68 52 00 00.

CAPITAL.FR

Copropriétaires, ce que la réforme du gouvernement va changer pour vous



ADIL 66

2 j · 🌐



Semaine de la copropriété: les acteurs de la copropriété;

Le syndic bénévole: <https://immobilier.lefigaro.fr/.../comment-creeer-un...>

Plus d'informations sur le site internet www.adil66.org et au 04 68 52 00 00



ADIL 66

20 juillet · 🌐



L'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2020 a été publié ce jour par l'INSEE.
Au premier trimestre 2020, l'indice de référence des loyers s'établit à 130,57. Il augmente de 0,66 % par rapport à l'IRL du 2^{ème} trimestre 2019. L'analyse juridique n°2008-12 et le tableau des indices (voir) ont été mis à jour.
La parution de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2020 est prévue le 15 octobre 2020.



ADIL 66

18 août · 🌐



Enquête de Satisfaction:
Etes-vous satisfait (ou pas) des services de l'ADIL ?
L'ADIL vous propose d'évaluer la qualité des services et des informations qui vous ont été donnés
+ Pour vous exprimerCliquez ci-dessous...

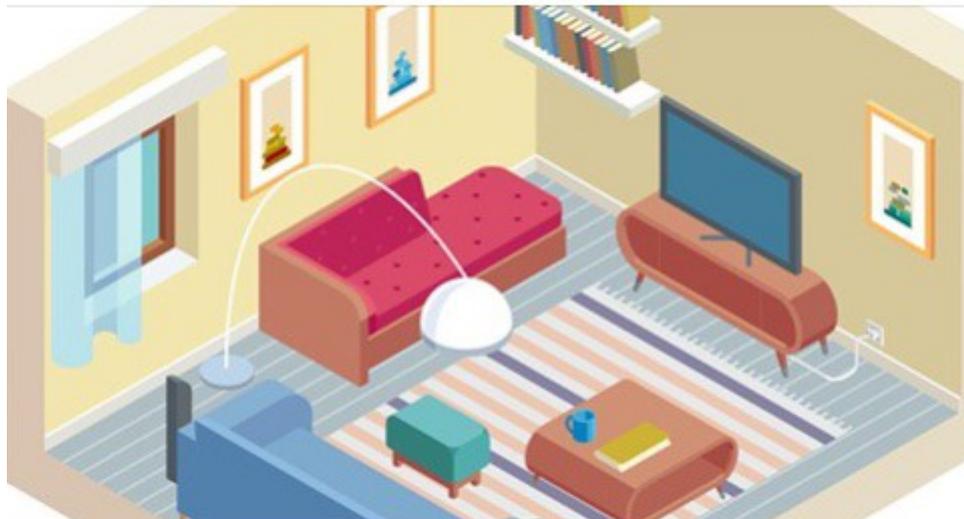


ADIL 66

23 h · 🌐



Fanny Brunet Directrice de l'ADIL 66 a participé au direct de l'émission de Sébastien Giraud "La vie en bleu " sur Radio France Bleu Roussillon, sur le thème du droit au logement.
<https://www.francebleu.fr/.../le-droit-au-logement-dans...>



FRANCEBLEU.FR

Le droit au logement dans les Pyrénées-Orientales

Les missions de l'ADIL, la copropriété, les soucis de loyers avec la cr...



ADIL 66 est à Parc Des Expositions.

le 10 septembre à 13:46 · Perpignan · 🌐



Toussainte CALABRESE, Présidente de l'ADIL 66, Fanny BRUNET Directrice de l'ADIL 66, Caroline ASNAR, juriste de l'ADIL 66 sont présentes au 8^{ème} Salon des Maires, des Elus locaux et des Décideurs publics des Pyrénées-Orientales au Parc des expositions à Perpignan.



ADIL 66

le 16 septembre à 12:16 · 🌐



Programme de la semaine de la copropriété du 21 au 26 septembre 2020;

Lundi 21/09: acheter en copropriété, les charges de copropriété.

Mardi 22/09: les acteurs de la copropriété (le conseil syndical, le syndicat des copropriétaires, le syndic).

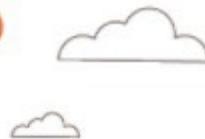
Mercredi 23/09: l'assemblée générale.

Jeudi 24/09: les travaux/la rénovation énergétique.... [Afficher la suite](#)

DU 21 AU 26 SEPTEMBRE 2020

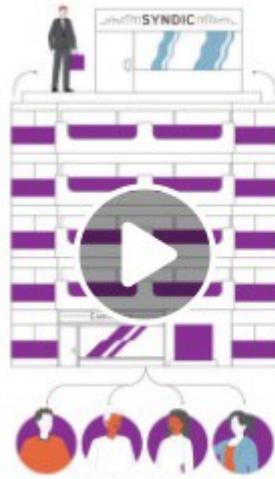
**POUR ACHETER, FAIRE DES TRAVAUX,
VIVRE EN COPROPRIÉTÉ...**

**...L'ADIL RÉPOND
À TOUTES VOS
QUESTIONS**



**2^{ÈME} ÉDITION
DE LA SEMAINE
DE LA COPROPRIÉTÉ**





CONSEIL SYNDICAL
le syndic qui gère votre immeuble et de rester informé.

 ADIL 66
20 avril · 🌐



Dans le contexte inédit du Covid-19,

Charte d'engagement qualité

CHARTRE D'ENGAGEMENT QUALITÉ



Le réseau ANIL/ADIL a pour mission d'apporter une information complète, neutre et gratuite au public en matière de logement et d'habitat.

Cette information a pour but de permettre aux ménages de disposer de tous les éléments objectifs leur permettant un choix éclairé et indépendant dans la recherche des meilleures conditions et solutions concernant leur logement. Le contact direct avec le public est privilégié dans la mesure du possible.

Afin d'assurer au mieux ce service, le réseau se donne comme objectif de tenir les engagements ci-après.

Un premier accueil facilité et réactif

1. Nous portons une attention forte à l'accessibilité à notre service :
 - Nous informons le public sur nos lieux d'accueil, les conditions d'accès et les horaires (par voie d'affichage Sur nos locaux, sur notre messagerie vocale, sur notre site Internet),
 - Nous offrons un conseil personnalisé en face-à-face pour ceux qui le souhaitent,
 - Nous veillons à faciliter l'accès aux personnes en situation de handicap.
2. Nous veillons à être réactifs pour répondre à vos demandes :
 - Dès le premier contact, physique, téléphonique et électronique, nous veillons à être à votre écoute et à vous orienter vers un conseiller à même de répondre à votre besoin ou à vous proposer un rendez-vous dès que possible,
 - Nous vous précisons les documents à apporter pour vous renseigner au mieux lors de la prise de rendez-vous,
 - En cas de demandes urgentes, nous nous mobilisons pour apporter une réponse dans les meilleurs délais,
 - Nous donnons une suite à tout contact, de manière immédiate ou différée.

Un conseil objectif, personnalisé et gratuit

3. Nous vous apportons des informations complètes et objectives afin de vous aider dans votre prise de décision et De vous permettre de faire vos choix de manière éclairée. Le conseil apporté est gratuit.
4. Nous veillons à être à votre écoute pour adapter les conseils apportés à votre situation et à vos besoins. Nos Conseils tiennent compte à la fois de vos questions, des connaissances que vous avez déjà, et de vos possibilités.
5. Nous apportons des conseils fondés sur des compétences juridiques et financières, s'appuyant sur une formation Solide et une actualisation des connaissances.
6. En cas de besoin, nous vous réorientons vers un autre interlocuteur, en vous fournissant toutes les informations Nécessaires (dans le respect de notre neutralité).
7. Nous nous attachons à vous fournir, si nécessaire, une documentation adaptée à vos besoins lors des rendez-vous en face-à-face, ou à vous renseigner sur ce qui est disponible sur Internet.

Une information permanente

8. Nous mettons à disposition sur Internet une information claire, à jour et adaptée aux besoins du public ou de nos partenaires. Cette information est à la fois locale et nationale.
9. Nous nous attachons à faire connaître auprès de tous les publics la possibilité d'obtenir un conseil personnalisé Sur toutes les questions liées au logement auprès de l'ADIL.

Une démarche d'amélioration continue

10. Nous cherchons à améliorer en continu la qualité de nos actions et en particulier celle du conseil apporté aux ménages.
11. Nous évaluons régulièrement la satisfaction des personnes qui sont en contact avec nous.

Enquête de satisfaction 2020

Nous remercions toutes les personnes qui ont bien voulu répondre à notre enquête de satisfaction.

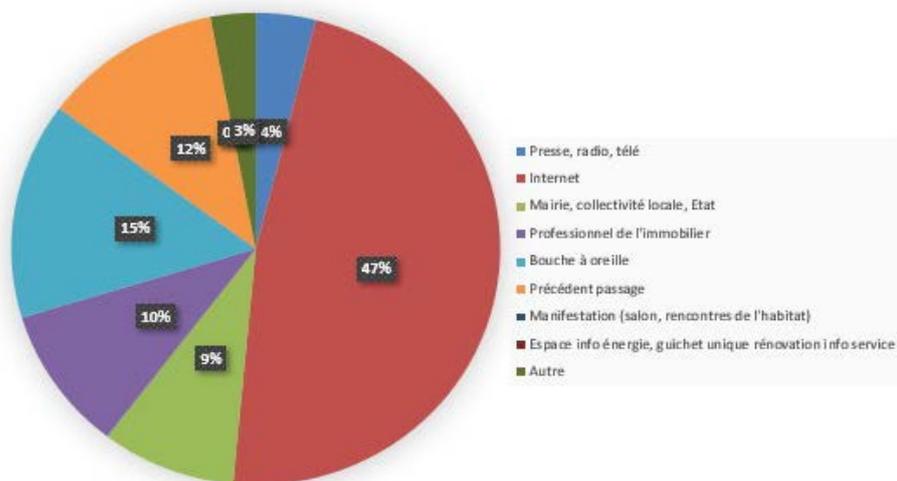
92% des personnes interrogées disent avoir reçu un bon accueil

97% des personnes confirment avoir reçu des explications compréhensibles et une réponse adaptée à leur besoin

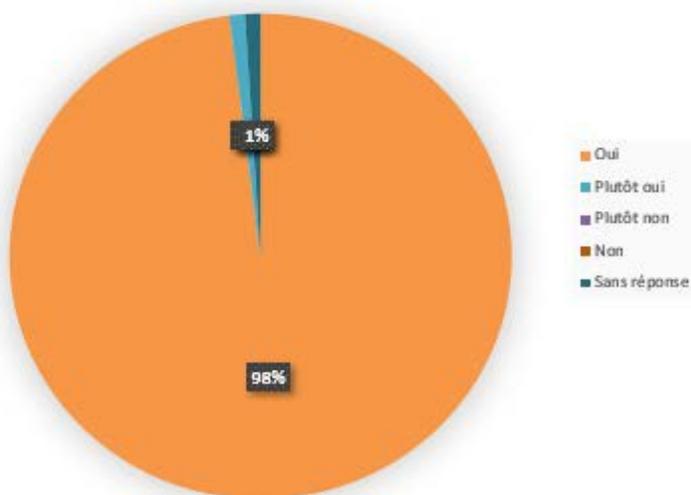
99% des personnes interrogées disent avoir rencontré un juriste compétent et recommandent l'ADIL 66.

100% des personnes interrogées estiment le délai très satisfaisant avant d'être reçu par un conseiller.

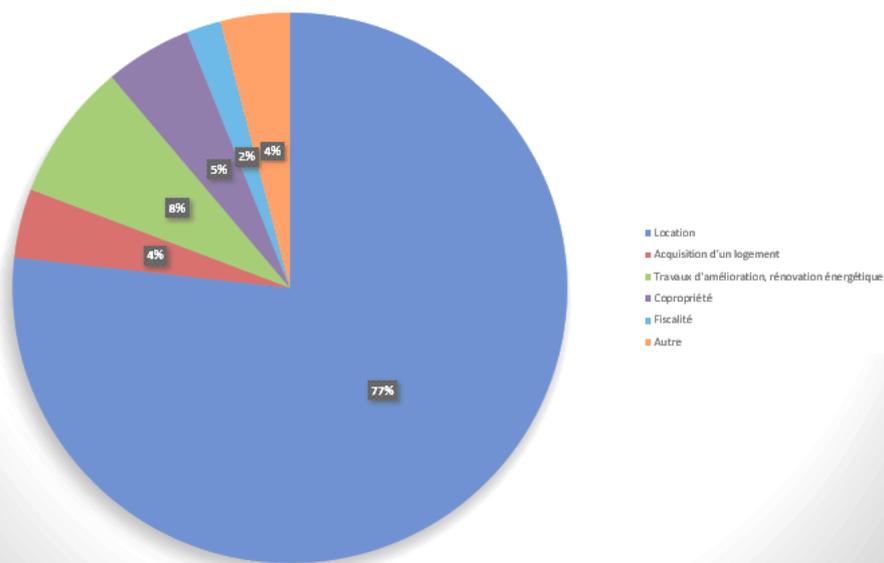
Comment avez-vous connu l'ADIL 66?



Avez-vous reçu un bon accueil?



Thème des consultations



BAROMÈTRE DE LA CONSULTATION DES ADIL



IMPAYÉS & EXPULSIONS

Du fait de la crise sanitaire à la Covid-19, une partie des ménages locataires peut subir une baisse de ressources et rencontrer en conséquence des difficultés de paiement de loyer. Certains de ces ménages, ou leur bailleur, peuvent être amenés à consulter une ADIL pour connaître leurs droits, les aides disponibles et les démarches à entamer (cf. [encadré](#)).

Pour mieux appréhender l'évolution des impayés de loyer, la DIHAL a initié, dès avril 2020, une démarche d'échanges entre les professionnels du secteur du logement. L'ANIL contribue à cette démarche en proposant un indicateur avancé à partir du suivi du nombre de consultations relatives aux impayés et aux expulsions dans le réseau des ADIL.

Si l'accueil physique dans les 1 200 permanences et centres d'information du réseau des ADIL a été suspendu en période de confinement, les conseillers juristes demeurent joignables par les moyens usuels (téléphone, ligne locale et **n° national « SOS loyers impayés »** - 0805 160 075 - et e-mail).

La plateforme SOS loyers impayés a été particulièrement sollicitée en juin et juillet, dans le cadre de la mise en place d'une aide financière préventive exceptionnelle par [Action Logement](#), à destination des salariés ou demandeurs d'emploi du secteur privé ou agricole et les travailleurs saisonniers agricoles, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété. Largement diffusée par une importante communication, portée également par le ministère en charge du Logement, les publics éligibles étaient orientés dans un premier temps vers les ADIL. Le nombre de consultations a ensuite reflué en septembre-octobre.

DANS CE NUMÉRO

Nombres de consultations relatives aux p.3
impayés et expulsions

Zoom n° 1 : nombres de consultations relatives p.3
aux impayés - phase
amont

Zoom n° 2 : nombres de consultations relatives p.4
aux impayés - phase
amont
*Détail pour les locataires
du parc privé selon leur
nature d'activité*

Zoom n° 3 : nombres de consultations relatives p.4
aux impayés et expul-
sions - phase huissier ou
contentieux

Les ADIL et la prévention p.5
des expulsions

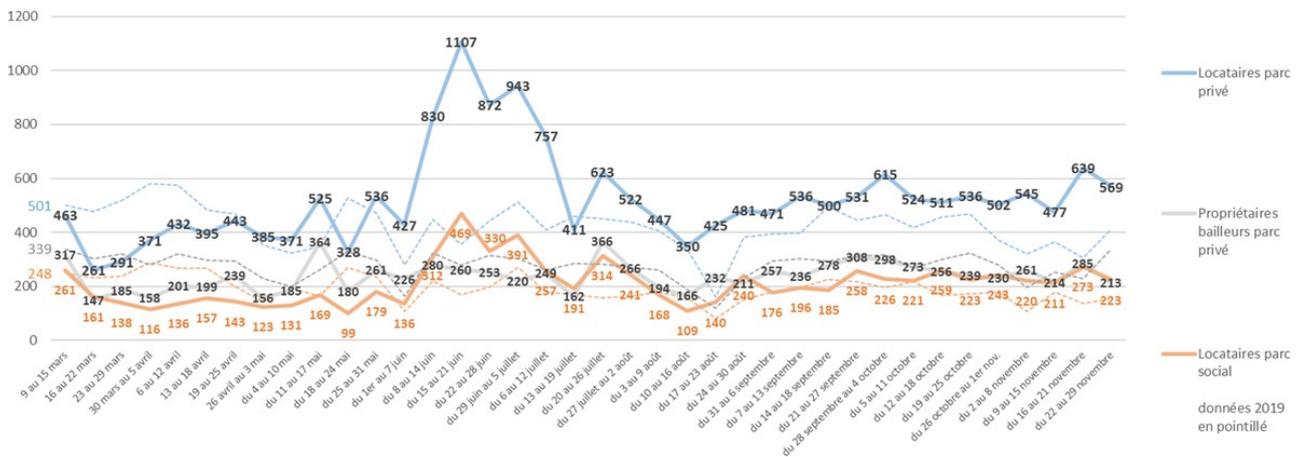
Depuis, la communication s'est nettement intensifiée en novembre sur le n° SOS loyers impayés (notamment du fait de deux sujets TV et deux passages sur des radios nationales). Une évolution de l'aide exceptionnelle d'Action Logement a également été annoncée à la mi-novembre, ce qui semble aussi avoir amené des consultations sur ce sujet. **Dans ce contexte, le nombre de consultations en ADIL en matière d'impayés est en hausse significative, sans que l'on puisse déterminer l'impact des effets de la communication sur nos sollicitations, ni mesurer l'importance de la dégradation de la situation financière des locataires.**

Pour le mois de novembre, les autres faits marquants sont :

- ◆ la hausse des consultations d'ADIL sur le thème, en particulier des locataires, qu'il soit du parc privé ou du parc social (respectivement + 48 % et + 53 % par rapport au mois de novembre 2019) ;
- ◆ cette hausse de la sollicitation des ADIL est d'autant plus nette aux stades amont de l'impayé (aucune démarche ou mise en demeure par le bailleur, cf. [zoom 1](#)), notamment pour les locataires sur secteur privé. Du fait d'une forte sensibilité de leur revenu, la hausse des sollicitations était plus notable pour les salariés du secteur privé et les situations autres (personnes sans emploi, étudiants, actifs non-salariés, cf. [zoom 2](#)). Une part importante des consultations de ces ménages portaient sur l'aide exceptionnelle d'Action Logement en juin-juillet (hormis pour les retraités et fonctionnaire). Cette proportion s'est nettement amoindrie depuis, pour connaître un léger rebond mi-novembre ;
- ◆ les consultations à la suite de la réception d'un commandement de payer ou à des stades judiciaires ultérieurs ont atteint des niveaux particulièrement bas pendant la période du confinement (cf. [zoom 3](#)), a priori du fait d'une activité réduite des tribunaux et des huissiers, de la suspension de certains délais et du report de la fin de la trêve hivernale. À partir de la fin de la première période de confinement (11 mai 2020), le niveau de consultation des ADIL par les locataires en phase aval de l'impayé approche celui constaté en 2019. Avec le report de la fin de la trêve hivernale au 10 juillet, les consultations de propriétaires bailleurs privés ont plus que doublé la semaine du 20 juillet par rapport à la semaine équivalente en 2019. Il s'agit sans doute d'un effet rattrapage qui s'est nettement estompé ensuite ;
- ◆ la hausse des consultations en phase amont est particulièrement sensible dans certains départements (le 93, 75, 76, 13, 94, et dans une moindre mesure le 06, 92 et 31). Elle l'a été également en Loire-Atlantique du fait du renforcement d'une Aide au Loyer délivrée par Nantes Métropole, pour laquelle l'ADIL 44 est le guichet d'entrée d'information et d'orientation. Du fait du caractère spécifique de cette activité, les chiffres présentés ici ne tiennent pas compte de cette ADIL.

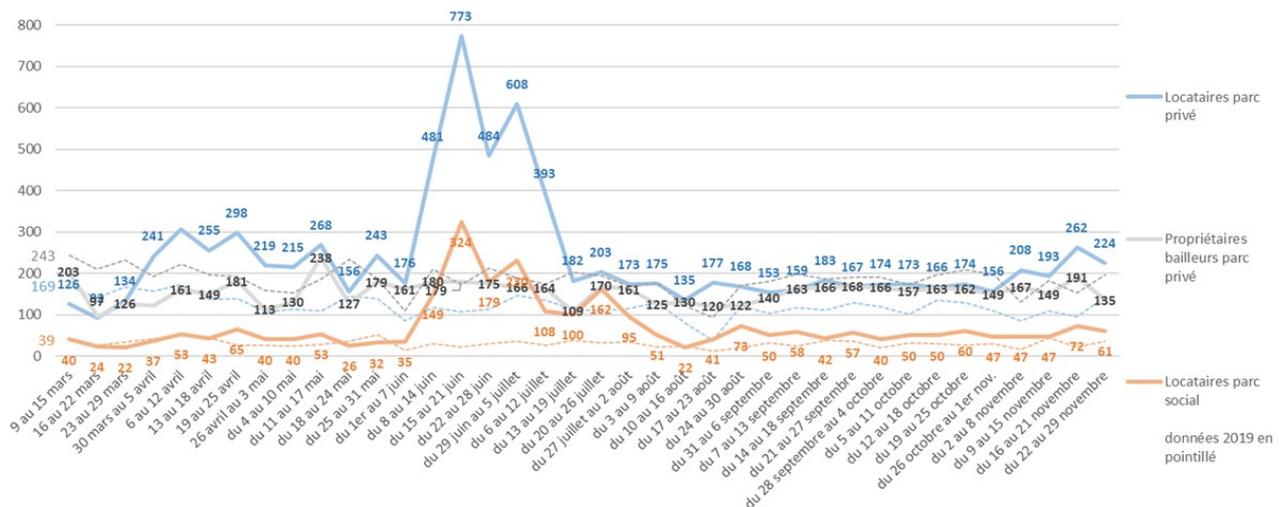
Depuis septembre, le nombre de consultations en ADIL en matière d'impayés est en hausse significative, sans que l'on puisse déterminer l'impact des effets de la communication sur nos sollicitations, ni mesurer l'importance de la dégradation de la situation financière des locataires.

NOMBRE DE CONSULTATIONS RELATIVES AUX IMPAYÉS ET EXPULSIONS DANS LE RÉSEAU DES ADIL



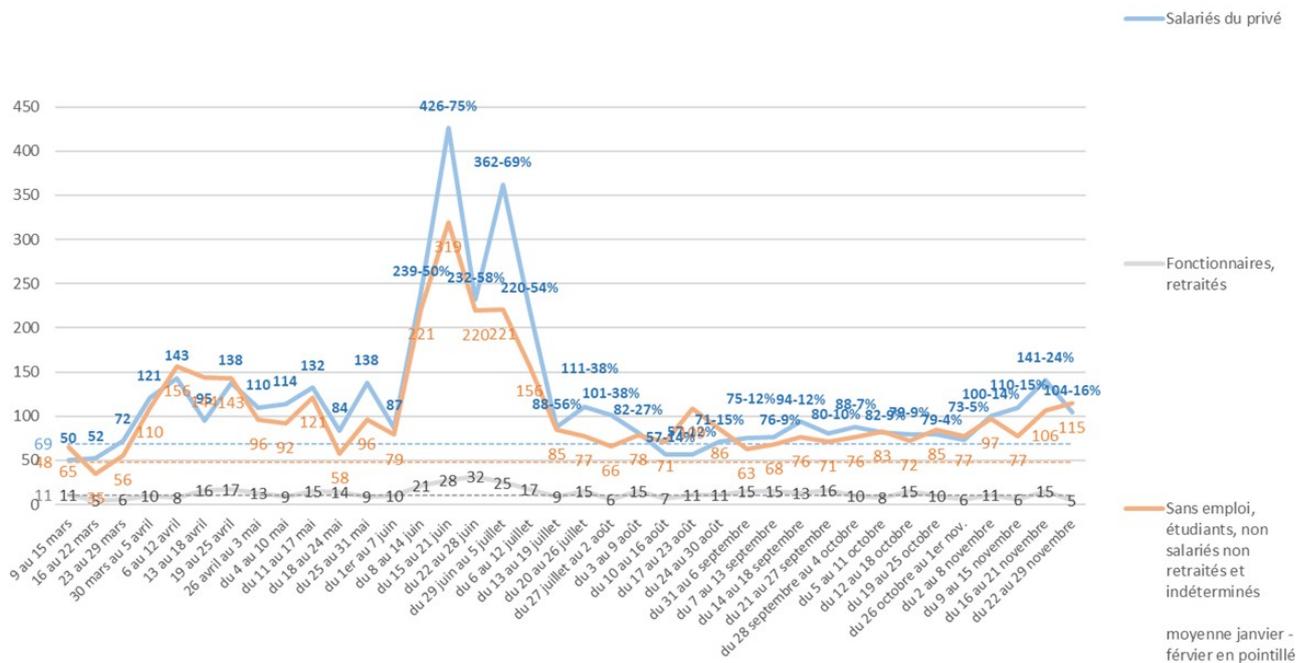
Source : réseau ADIL-ANIL.

ZOOM N° 1 : NOMBRE DE CONSULTATIONS RELATIVES AUX IMPAYÉS DANS LE RÉSEAU DES ADIL - PHASE AMONT



Source : réseau ADIL-ANIL.

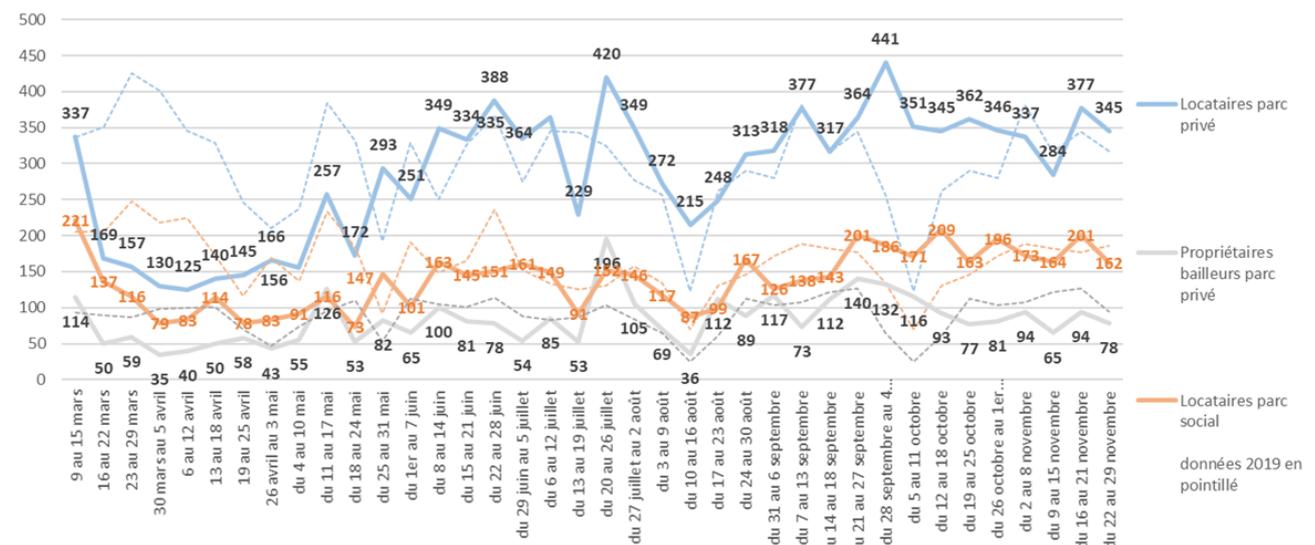
ZOOM N° 2 : NOMBRE DE CONSULTATIONS RELATIVES AUX IMPAYÉS DANS LE RÉSEAU DES ADIL - PHASE AMONT DÉTAIL POUR LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ SELON LEUR NATURE D'ACTIVITÉ



Le % indique la proportion de consultations liée à l'aide exceptionnelle d'Action Logement.

Source : réseau ADIL-ANIL.

ZOOM N° 3 : NOMBRE DE CONSULTATIONS RELATIVES AUX IMPAYÉS/EXPULSIONS DANS LE RÉSEAU DES ADIL - PHASE HUISSIER OU CONTENTIEUX



Source : réseau ADIL-ANIL.

LES ADIL ET LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Dans le cadre de leur mission d'information et de conseil auprès des ménages (L.366-1 du CCH), les ADIL répondent aux questions relatives aux impayés de loyers, des locataires et des propriétaires bailleurs. Elles aident ainsi les ménages rencontrant des difficultés financières liées à leur logement à trouver des solutions adaptées à leur situation et les orientent au besoin vers des partenaires. Elles apportent également des renseignements aux professionnels, parmi lesquels les travailleurs sociaux en lien avec des ménages en situation de fragilité. Dans le détail, l'ADIL adapte l'information délivrée à chaque situation individuelle. Cela peut passer par :

- ◆ la préconisation de démarches amiables, avec une prise de contact et une proposition d'échéancier, en parallèle de démarches plus formelles ;
- ◆ une vérification juridique de la dette locative ;
- ◆ une analyse de la situation du locataire afin de faciliter la mise en place d'un plan d'apurement ;
- ◆ un point sur les aides mobilisables (nationales et locales) ;
- ◆ une explication des étapes de la procédure, du contenu du jugement rendu et de ses conséquences, ainsi qu'une incitation à être présent lors d'une éventuelle audience judiciaire ;
- ◆ si nécessaire, un point sur les modalités d'un relogement ou du dépôt d'un dossier de surendettement ;
- ◆ ainsi que l'orientation vers l'éventuel acteur adapté à la situation (travailleur social, commission de conciliation...).

En 2019, 33 383 consultations ont porté sur les impayés et 16 587 sur la procédure d'expulsion. Les consultations proviennent à la fois des locataires (61 %, dont près des 2/3 relevant du parc privé) et des bailleurs (pour 1/3 d'entre elles).

L'ADIL peut intervenir quel que soit le stade de la procédure. En 2019, 38 % de ces consultations avaient eu lieu avant toute démarche d'huissier ou en justice, 16 % alors qu'un commandement de payer avait été délivré, 24 % au stade de l'assignation, et 22 % une fois la décision de justice prononcée.

En amont de l'assignation, l'ADIL peut avoir un impact notable sur la résolution de l'impayé. Trois mois après la consultation, près de quatre propriétaires bailleurs sur cinq se sont engagés dans une solution et pour deux tiers des locataires l'impayé est résolu ou en cours de résolution.

Les ADIL contribuent ainsi à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions, formalisé par l'instruction interministérielle du 22 mars 2017. Elles participent à l'animation des antennes de prévention des expulsions sous l'égide de la CCAPEX et assurent des permanences partenariales d'accès au droit. Elles sont mentionnées dans le document d'information délivré au locataire accompagnant l'assignation en résiliation de bail ou le commandement de payer.

Elles peuvent être jointe par le numéro national « SOS loyers impayés », par leur propre ligne, par courriel ou encore consultées dans leurs locaux et les permanences (1 200 points d'accueil avant la mise en place du confinement). Elles ont maintenu leur service lors de la mise en place du confinement, en étant accessibles à distance.



RETROUVEZ TOUTES NOS PUBLICATIONS SUR NOTRE SITE INTERNET

PUBLICATIONS

[Analyses juridiques](#)

[Jurisprudences](#)

[Études & éclairages](#)

[Indicateur des taux](#)

HABITAT ACTUALITÉ

Bulletin bimestriel qui fait le point sur l'actualité du secteur du logement : études, propositions, projets et évolution de la réglementation, jurisprudence...

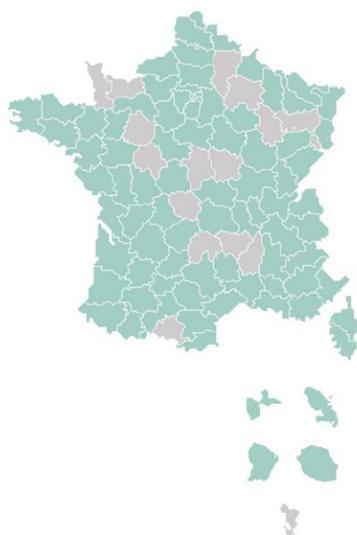
[Consulter tous les « Habitat Actualité »](#)

NOTRE EXPERTISE À VOTRE SERVICE

Le réseau des ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement !

Le réseau des observatoires locaux des loyers pour connaître les niveaux des loyers du parc privé.

VOTRE ADIL



■ Départements dotés d'une ADIL
■ Départements non dotés d'une ADIL

OBSERVATOIRE DES LOYERS



DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

Guadeloupe

Martinique

Guyane

La Réunion

Mayotte

SUIVEZ-NOUS



www.anil.org
observatoires-des-loyers.org

www.observatoires-des-loyers.org



Vous abonnez à nos lettres d'informations


anil
Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

LES EXPULSIONS LOCATIVES PRONONCEES PAR LE TRIBUNAL EN 2019 DANS LES PYRENEES-ORIENTALES

adil₆₆

Dans le cadre de sa mission d'information et de conseil auprès des ménages, l'ADIL répond aux questions relatives aux impayés de loyers, des locataires et des propriétaires bailleurs. Elle aide ainsi les ménages rencontrant des difficultés financières liées à leur logement à trouver des solutions adaptées à leur situation et les oriente au besoin vers des partenaires. Elle apporte également des renseignements aux professionnels, parmi lesquels les travailleurs sociaux en lien avec des ménages en situation de fragilité.

L'ADIL contribue ainsi à la mise en œuvre du plan national de prévention des expulsions, formalisé par l'instruction interministérielle du 22 mars 2017. Elle participe à l'animation des antennes de prévention des expulsions sous l'égide de la CCAPEX et assure des permanences partenariales d'accès au droit. Elle est mentionnée dans le document d'information délivré au locataire accompagnant l'assignation en résiliation de bail.

À partir de sa connaissance concrète de la situation des ménages qui rencontrent des difficultés de paiement de leur loyer et des statistiques produites chaque année par le ministère de la Justice, l'ADIL 66 propose ici un éclairage sur l'évolution du nombre de décisions d'expulsion de locataires pour impayés de loyer ou défaut d'assurance.



905 décisions d'expulsion pour impayés de loyer ou défaut d'assurance sur 1200 procédures engagées en 2019 dans Les Pyrénées Orientales

33 % des locataires se sont présentés à l'audience en 2019

36 % des décisions d'expulsion sont suspendues pour permettre au locataire de respecter un plan d'apurement

Nombre de décisions d'expulsion par tribunaux d'instance en 2019

Source : ministère de la Justice/ SG/ SDSE/ Exploitation du RGC

Différents organismes peuvent également aider les locataires et les bailleurs dans le traitement de l'impayé locatif :



- Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) peut accorder une aide au locataire sous certaines conditions.
- La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) peut aider les locataires et les bailleurs à trouver une solution pour traiter l'impayé ou pour faciliter le logement.
- La Commission départementale de surendettement peut être saisie par le locataire pour rechercher un accord amiable sur le report ou l'échelonnement des arriérés de loyers.
- Action Logement propose un service d'assistance logement dédié aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel.

Publications

- Le PDLAHPD: <https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/content/download/20521/157373/file/PDLAHPD2017-2023.pdf>
- L'observatoire des impayés de loyers et des charges: <https://www.ecologie.gouv.fr/communiqu%C3%A9-observatoire-des-impay%C3%A9s-loyers-et-charges>
- Prospectives grand public « Prévenir et faire face aux impayés de loyers, propriétaires, les solutions amiables » et « Prévenir et faire face aux impayés de loyers : vous êtes locataire, réagissez au plus vite »
- Les injonctions de payer: <http://www.justice.gouv.fr/statistiques-10034/infobus-justice-10037/les-injonctions-de-payer-en-2019-de-la-demande-a-l'opposition-33506.html>

LES PUNAISES DE LIT : comment s'en débarrasser ?

INFO LOGEMENT INDIGNE



0806 706 806

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Orientales

2, rue Pierre Dupont

Résidence « Les Terrasses du Castillet »

66000 PERPIGNAN

04 68 52 00 00

contact@adil66.org

www.adil66.org

AIDES aux TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT Personnes handicapées /Personnes âgées à mobilité réduite

2020

adil₆₆

2 Rue Pierre Dupont, Les Terrasses du
Castillet 66000 Perpignan

04 68 52 00 00

www.adil66.org

contact@adil66.org

facebook.com/adil66.org

AIDES A LA RENOVATION ENERGETIQUE

pour les propriétaires occupants

2020

adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Orientales

2, rue Pierre Dupont

Résidence « Les Terrasses du Castillet »

66000 PERPIGNAN

04 68 52 00 00

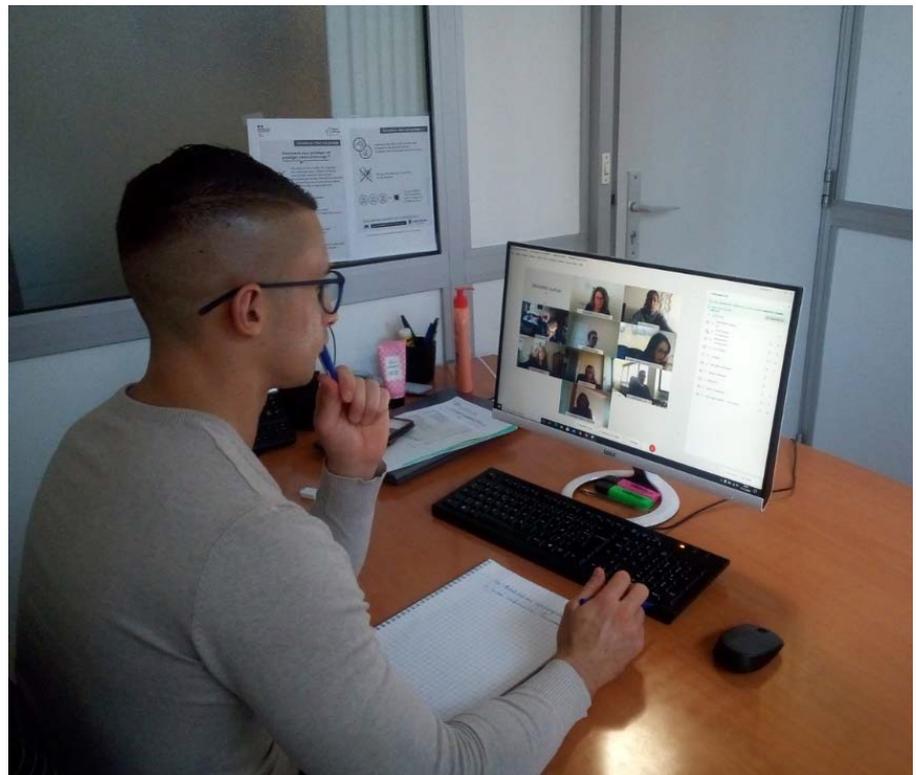
contact@adil66.org



Une journée en télétravail



Réunion en visioconférence



LES MEMBRES DE L'ADIL 66



adil

Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Orientales



AMEN POUR LE LOGEMENT
Chambre
PYRÉNÉES-ORIENTALES



La Ressourcerie
de Perpignan



ROUSSILLON
Habitat

Acteur des territoires et du logement



Propriétaires engagés
(PROFESSEUR D'UNIVERSITÉ) (MAGISTRAT)



COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU
VALLESPIR



Chambre des notaires
des Pyrénées-Orientales



AT66

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CAISSE D'ÉPARGNE



Communauté de Communes



ALTIÈRES
CÔTE VERMEILLE
LLIBERS



Se loger en terre catalane
FDPLS - AIVS

