

# Rapport

## D'activité

### 2010



Agence Départementale d'Information  
sur le Logement des Hauts- Seine

# SOMMAIRE

	I.	P. 3		<b>LE RAPPORT MORAL</b>
	II.			
	III.	P. 4		<b>L'ADIL UN SERVICE PROCHE DES USAGERS</b>
	IV.	P. 7		<b>L'ADIL DES HAUTS-DE-SEINE EN 2010</b>
		P. 8		A. L'ADIL DES HAUTS-DE-SEINE, MEMBRE DU RESEAU ANIL/ADIL CONVENTIONNE PAR LE MINISTERE DU LOGEMENT
		P. 8		B. LA VIE DU RESEAU
		P. 10		C. LES MEMBRES DE L'ADIL92 : LES ACTEURS PRIVES ET PUBLICS DU LOGEMENT
		P.12		D. LE PERSONNEL DE L'ADIL92
		P.12		E. L'ADIL, UN OUTIL AU SERVICE DU PUBLIC ET DES ACTEURS DE L'HABITAT
		P.13		F. LES OUTILS
		P.20		<b>L'ACTIVITE D'INFORMATION GRAND PUBLIC</b>
		P.20		A. INFORMER, CONSEILLER : UNE ACTIVITE TOUJOURS DIVERSIFIEE
		P.22		B. L'INFORMATION JURIDIQUE
		P.27		C. LE CONSEIL PREVENTIF EN ACCESSION A LA PROPRIETE
		P.32		D. L'ACTIVITE AU SEIN DES MAISONS DE LA JUSTICE ET DU DROIT
		P. 36		<b>LA PARTICIPATION AUX INSTANCES LOCALES ET LES ACTIONS PARTENARIALES</b>
		P. 36		A. PARTICIPATION INSTITUTIONNELLE
		P. 36		B. LES ACTIONS PARTENARIALES
		P. 38		C. LA COLLABORATION AVEC LE RESEAU ANIL/ADIL
		P. 38		<b>L'ACTIVITE DE FORMATION</b>
		P. 38		<b>LES PUBLICATIONS</b>

## RAPPORT MORAL

*Mesdames et Messieurs les partenaires de l'ADIL 92,*

*Pour l'année qui vient de s'écouler l'une des missions de l'ADIL peut se résumer ainsi : mettre tout en œuvre pour conseiller et informer ceux que la crise est venue bousculer, qu'ils soient accédants ou locataires.*

*S'agissant d'abord des populations les plus en difficulté et du parc insalubre qui les abritent trop souvent, l'ANIL et les ADIL ont été conduites à développer de nombreuses interventions (participation à l'élaboration de plan de sauvegarde, publications, formations collectives...).*

*A la demande de Benoît APPARU, ministre du logement, une ligne téléphonique dotée d'un numéro unique a été dédiée aux seules questions d'impayés et de prévention des expulsions. Opération à laquelle l'ADIL92, en raison de ses compétences en la matière et des caractéristiques de notre territoire, a largement contribué.*

*Au plan local cette fois, c'est également vers l'ADIL que les pouvoirs publics se sont tournés pour l'instruction des dossiers DALO.*

*Enfin, l'ADIL 92 a accompagné la mise en œuvre du plan de relance en informant les candidats à l'accession, mais aussi les collectivités locales et les professionnels des aides exceptionnelles mises en place pour tout à la fois préserver l'appareil de production et soutenir l'activité.*

*Parallèlement, des actions d'information ont été entreprises pour favoriser la réalisation de travaux dans l'habitat existant ou l'amélioration de la performance énergétique.*

*Pour mener à bien ces défis, toutes les modalités d'action visant à informer le public ont été mises en œuvre : l'entretien en face à face, indispensable pour l'étude préventive des projet d'accession et pour les questions les plus délicates, le conseil téléphonique, l'appui aux travailleurs sociaux et aux associations, l'édition des dossiers et de dépliant ou encore l'enrichissement du site internet.*

*L'expertise de l'ADIL 92 a également été sollicitée pour l'information de ses partenaires au travers par exemple de la publication de notes ou l'organisation de modules de formation conçus en fonction des besoins du moment.*

*En conclusion, je souhaite, chers partenaires, vous remercier pour le soutien financier mais aussi moral que vous avez bien voulu apporter à l'ADIL92 tout au long de l'année 2010, sans lesquels nous n'aurions pu assurer notre mission.*

*Je remercie également les salariés de l'ADIL qui, au quotidien par leur travail tout au long de l'année 2010, ont permis de traduire dans les faits la mission d'intérêt général dévolue à l'ADIL des Hauts-de-Seine.*

Alain-Bernard BOULANGER  
**Président de l'ADIL92**  
Premier Vice-président du Conseil général  
des Hauts-de-Seine  
Maire de Villeneuve-la-Garenne

## L'ADIL UN SERVICE PROCHE DES USAGERS

### a) Les centres

#### Nanterre

17 rue SALVADOR ALLENDE-92022 NANTERRE

☎ : 0 820 16 92 92 (\*) Fax : 01 40 90 78 50

Courriel : [adil92@adil92.org](mailto:adil92@adil92.org)

#### Boulogne

16 rue des quatre cheminées – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

☎ : 0 820 16 92 92(\*) Fax : 01 46 21 61 87

Courriel : [adil92b@adil92.org](mailto:adil92b@adil92.org)

Les horaires d'ouverture au public sont semblables sur les deux centres :

*Du lundi au jeudi de 8h30 à 17h30*

*Le jeudi de 8h30 à 12h30*

*Le Vendredi : de 8h30 à 16h30*

(\*)Un numéro d'appel unique 0 820 16 92 92 permet de joindre les deux centres, Boulogne et Nanterre. Ce numéro coûte 0.12 centimes la minute. L'ADIL est joignable gratuitement grâce au site des pages jaunes : <http://www.pagesjaunes.fr/pj.ggi>

Un service de réponses aux questions posées par courrier et par email.

### b) Les permanences

26 permanences régulières sont organisées sur l'ensemble du département :

#### ►Les centres

Communes	Adresse	Fréquence
Nanterre	17 Rue Salvador Allende 0820.16.92.92	Du lundi au mercredi 8h30 - 17h30 Le jeudi 8h30 - 12h30 Le vendredi 8h30 - 16h30 <u>Sur rendez-vous</u>
Boulogne-Billancourt	16 Rue des Quatre Cheminées 0820.16.92.92	Du lundi au mercredi 8h30 - 17h30 Le jeudi 8h30 - 12h30 Le vendredi 8h30 - 16h30 <u>Sur rendez-vous</u>

➤ Les permanences point d'accès au droit

Communes	Adresse	Fréquence	Accès
Asnières	Point d'accès au droit 144 rue Emile Zola	1er mardi 09h00 - 12h00 3 <sup>ème</sup> mardi 9h00-12h00 /14h00-17h00 <u>Sur rendez-vous</u> Au 01.41.11.68.15	Transports en commun Véhicule
Courbevoie	Point d'Accès au droit 39 rue Victor Hugo	1er lundi 14h00 - 17h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Meudon	Centre Social MILLANDY 5 rue Georges MILLANDY	3 <sup>ème</sup> mardi 14h00 - 17h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Clichy	Point d'accès au droit 92 rue Martre	3 <sup>ème</sup> vendredi 9h30 - 12h30 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Villeneuve-la-Garenne	Le nouveau Monde 3 Mail Marie Curie 01.41.47.49.70	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> mardi 9h00 - 12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule

➤ Les permanences de justice et de droit

Communes	Adresse	Fréquence	Accès
Bagneux	8 Bis Rue de la SARRAZINE 01.46.64.14.14	Vendredi 9h15 - 12h00 / 14h00 - 17h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Chatenay-Malabry	Point d'accès au droit 1 Rue Francis de PRESSENSE 01.46.32.76.12	4 <sup>ème</sup> mardi 9h00 - 12h00/ 14h00 - 17h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Gennevilliers	19 Avenue Lucette MAZALAIGUE 01.47.99.06.56	Lundi 9h15 - 12h00/ 14h00 - 17h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule

## ➤ Les permanences

Communes	Adresse	Fréquence	Accès
Antony	Service Logement 21 Bd Pierre Brossolette	1er vendredi 9h00-12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Bois Colombes	Mairie 15 Rue Charles Duflos Entrée : Place de la République	1er lundi 9h30 - 12h30 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Bourg-la-Reine	Espace Françoise Dolto 116 Avenue du Général LECLERC (3 allée Dolto)	4ème vendredi 9h00 - 12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Châtillon	Syndicat d'initiative 21 Rue Gabriel Péri	3ème jeudi 9h00 - 12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Chaville	Maison du Citoyen 9 Avenue Roger Salengro	2ème mardi 14h00 - 17h00 <u>Sur rendez-vous</u> Au 01.41.15.47.60	Transports en commun Véhicule
Clamart	Centre socioculturel 44 Route du Pavé Blanc	2ème jeudi 9h00 - 12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Colombes	Point Accueil Citoyen Place Henri Neveu	2ème et 4ème mardi 9h00 - 12h00 14h00 - 17h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
La Garenne Colombes	Mairie 68 Bd de la République	3ème lundi 9h00 - 12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Fontenay-aux-Roses	Espace Centre Ville 2 Place du Général de Gaulle	4ème lundi 9h00 - 12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Issy-les-Moulineaux	Centre Administratif 47 Rue du Général Leclerc	1er et 3ème vendredi 13h00 - 16h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Malakoff	Mairie Place du 11 novembre	1er mardi 14h00 - 17h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Montrouge	Maison des Associations 105 Avenue Aristide Briand (salle n°1)	3ème mardi 9h00 - 12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule
Le Plessis-Robinson	Centre Administratif Municipal 3 Rue de la Mairie	4ème jeudi 9h00 - 12h00 <u>Sur rendez-vous</u>	Transports en commun Véhicule

c) Un site Internet : un autre canal d'information très consulté.

[www.adil92.org](http://www.adil92.org)

L'ADIL des Hauts de seine est dotée d'un site internet qu'elle administre seule. Sa mise en ligne permet de diffuser largement l'actualité juridique particulièrement riche en matière de logement. L'actualisation du site est hebdomadaire, au gré des réformes, textes d'application et autres intégrations d'informations locales importantes en matière de logement.

Pour développer les informations réglementaires proposées par le site de l'ANIL, celui de l'ADIL92 a pour vocation d'être consacré aux informations locales et pratiques. Présenté dans l'esprit de l'outil national : Louer un logement, Acheter, améliorer... Il s'attache à fournir des indications en rapport avec la question du logement dans les Hauts-de-Seine.

Ainsi, en matière d'accession à la propriété, le site propose des simulations de financement aux candidats à l'accession à la propriété à l'image du site de l'ANIL, mais intégrant le Prêt Logement 92 du Conseil général.

En un clic, l'internaute peut donc définir l'enveloppe dont il pourra disposer pour un projet d'accession en intégrant les aides nationales et locales.

Dans ce site, l'ADIL 92 met également à disposition du public et de ses partenaires

un outil de calcul du supplément de loyer solidarité s'appliquant aux locataires du secteur social dont les ressources excèdent de plus de 20% les plafonds réglementaires.

Depuis 2007, le site a reçu près de 387619 visites dont 149723 en 2010.



**RUBRIQUE LES PLUS VISITEES SUR LE SITE INTERNET**

INTITULE DE LA RUBRIQUE	NOMBRE DE LECTURES
Les points d'accueil dans les Hauts-de-Seine	13595 lectures
Location dans le parc public	10576 lectures
Simulateur en ligne PTZ+ PL 92	9503 lectures
DALO	7909 lectures
Location dans le parc privé	7575 lectures

## L'ADIL DES HAUTS-DE-SEINE EN 2010

### A. L'ADIL DES HAUTS-DE-SEINE, MEMBRE DU RESEAU ANIL/ADIL CONVENTIONNE PAR LE MINISTERE DU LOGEMENT

L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement des Hauts-de-Seine, a ouvert ses portes au public en 1992.

Elle assure depuis cette date sa mission d'information sur toutes les questions se rapportant au logement des habitants et acteurs du département.

Son statut juridique est celui d'une association de droit privé régie par la loi de 1901.

L'ADIL92 est membre du réseau ANIL/ADIL, agréée par l'ANIL et conventionnée par le Ministère du Logement.

Ce réseau met en avant une démarche commune en faveur de l'accès à l'information sur le logement, dans le cadre d'orientations et de règles favorisant une information ouverte à tous, indépendante et de qualité.

La loi de Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 dite loi SRU, est venue au travers de l'article L 366-1 du CCH, consacrer la mission d'information et les conditions de fonctionnement des ADIL :

*« 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. »*



La nouvelle règle de l'agrément de toute ADIL par le ministère en charge du logement après avis de l'ANIL est retenue. Un Décret du 6 novembre 2007 fixe ces conditions d'agrément et de contrôle des ADIL en même temps que la liste des clauses-types à intégrer dans leurs statuts.

D'autre part, la diversité des membres de l'association est la garantie de son indépendance lui permettant ainsi de délivrer une information neutre, gratuite sur tous les thèmes concernant le logement.

### B. LA VIE DU RESEAU

#### Un réseau unifié et labellisé

L'utilisation par l'ensemble des ADIL d'une signalétique commune est la garantie de qualité et de neutralité du service offert. Elle exprime l'agrément de l'Etat, manifeste l'appui des organisations nationales et notamment du ministère en charge du logement.

Elle constitue l'une des conditions de l'agrément que ce dernier est conduit à rappeler régulièrement et qui est désormais inscrite dans le Décret du 6 novembre 2007 relatif aux statuts des ADIL et de l'ANIL.

## Le conseil aux particuliers

Les ADIL ont dispensé, en 2010, 893000 consultations, soit 4% de moins qu'en 2009. Cette diminution, traduit une évolution progressive de l'activité des ADIL en réponse aux demandes de leurs partenaires locaux comme de l'Etat. De plus en plus sollicitées pour expliquer les nouveaux dispositifs nationaux comme le Pass-Foncier, elles sont également mises à contribution par leurs partenaires locaux, collectivités territoriales, associations et organismes professionnels. Elles contribuent, à titre d'expert, à la définition des politiques locales de l'habitat et peuvent également intervenir dans leur mise en œuvre, notamment dans le cadre des plans départementaux d'aide au logement des personnes défavorisées (PDALPD), mais aussi l'élaboration des plans locaux de l'habitat (PLH).

## LES REUNIONS DIRECTEURS D'ADIL – ANIL :

Les réunions trimestrielles de directeurs d'ADIL, animées par l'ANIL au rythme de 3 à 4 par an, sont l'occasion de faire le point et d'échanger sur les sujets institutionnels ou d'actualités, voire même sur une problématique nationale.



Le site extranet du réseau ADIL

Cet outil permettant d'accéder à une base d'informations et des outils de travail communs à toutes les ADIL, régulièrement mis à jour par l'ANIL, a été refondu pour permettre un meilleur accès aux partenaires du réseau.

The screenshot displays the ANIL/ADIL Extranet website. The browser window title is "Anil.org extranet : Accueil - Mozilla Firefox". The address bar shows the URL "http://www.anil.org/extranet/index.php?id=4181". The page content includes:

- Header:** ANIL / ADIL logo, "Bienvenue sur l'Extranet", and user information "Ezzedine TALEB | Se déconnecter".
- Left Navigation Menu:**
  - Le réseau
  - Les outils du réseau
  - Les ressources documentaires
  - L'observation
  - Les actions du réseau
  - Espace Personnel
  - Annuaire
  - Service QR Interne
- Main Content Area:**
  - Actualités:**
    - Nouveau logiciel : InterLoc 1.00 - Mars 2010**: Ce nouvel outil a été mis au point à la demande du chantier national prioritaire pour l'hébergement et le logement (CNHPL). Il est à la disposition des ADIL et des associations d'intermédiation locale. [Lire la suite...](#)
    - L'observation - Mars 2010**: Les résultats de l'exploitation des fiches financières 2009, par département et par région. [Lire la suite...](#)
    - Les actions du réseau - Prévention des expulsions - Mars 2010**: Règlement intérieur de la CCAPEX (modèle à suivre en matière d'organisation et de définition des missions). [Lire la suite...](#)
  - L'annuaire**: N'oubliez pas de mettre à jour les fiches de vos collaborateurs.
- Right Sidebar:**
  - Colloque "Qualité des maisons individuelles"**: Téléchargez le carton d'invitation du colloque organisé par les ADIL du Centre, l'AQC et l'ANIL sur la « Qualité des maisons individuelles ». Si vous souhaitez y participer merci de répondre directement à l'ADIL du Loiret.
  - Prochaines formations**:
    - Contrats relatifs à l'accession à la propriété - Du 29 mars au 31 mars 2010
    - Le conseil en matière d'accession - Du 19 avril au 23 avril 2010
    - [Voir les formations](#)
  - Annuaire**: Pour vous aider à naviguer dans le nouvel annuaire. [Téléchargez le mode d'emploi](#)

## C. LES MEMBRES DE L'ADIL92 : LES ACTEURS PRIVÉS ET PUBLICS DU LOGEMENT

En 2010, l'ADIL des Hauts-de-Seine a pu offrir un conseil gratuit grâce à la contribution financière de ses membres qui se répartissent en trois collèges :

### a) L'assemblée générale

#### Collège 1: Les offreurs de biens et services concourant au logement

- CIL des Hauts de Seine
- ACLPME (Aide à la Construction des Logements des PME-PMI)
- SOLENDI
- Office Public Départemental d'HLM des Hauts-de-Seine
- OPH de Bourg la Reine
- OPH de Courbevoie
- OPH Arc de Seine
- OPH de Montrouge
- OPH de Sceaux
- OPAC de Suresnes
- S.A HLM "France Habitation"
- S.A HLM "Le Logement Français"
- EFFIDIS
- LOGIREP
- SEMI Sèvres
- EPASA
- FNAIM Paris Ile de France
- Chambre Syndicale des Notaires des Hauts de Seine
- Chambre Syndicale des Propriétaires des Hauts de Seine
- Union Régionale des Maisons Françaises

#### Collège 2 : Les différents mouvements de consommateurs et groupements d'usagers

- Union Départementale des Associations Familiales
- Confédération Syndicale des Familles
- Familles de France
- Organisation Générale des Consommateurs
- Confédération Nationale du Logement
- Confédération Générale du Logement
- Union Départementale des Locataires Indépendants
- Fédération Départementale des Associations des Familles Catholiques
- UFC Que Choisir

### Collège 3 : Les pouvoirs publics et Les organisations d'intérêt général

- Conseil Général des Hauts de Seine
- Association Départementale des Maires
- DRIHL
- Caisse d'Allocations Familiales
- PACT ARIM 92

#### b) Le conseil d'administration

### Collège 1 :

- Fédération des Agents Immobiliers M. Douglas TABET
- Chambre Syndicale des Propriétaires (UNPI) M. Patrice FOUCAULT
- PROCILIA des Hauts de Seine
- ACLPME Mme Véronique ROCHE
- Office HLM de Meudon M. Hervé MARSEILLE
- Office HLM Bourg la Reine M. CHEVREAU
- Office Départemental d'HLM
- Office HLM de Montrouge M. Thierry VIROL
- S.A. Le Logement Français M. Pierre CARLI
- Effidis M. Thierry GAUBERT

### Collège 2 :

- Union Départementale des Associations Familiales M. Alain MILLOTTE
- Confédération Nationale du Logement Mme Brigitte RAVEL
- Confédération Générale du Logement M. Michel FRECHET
- Confédération Syndicale des Familles Mme Jacqueline CREMIEUX
- Organisation Générale des Consommateurs Mme Jacqueline RAINSAINT
- Union Départementale des Locataires Indépendants Mme Nicole GOUETA
- Familles de France M. Lucien HOUPILLART
- Fédération Départementale des Associations des Familles Catholiques M. Jean-Marie FORESTIER

### Collège 3 :

Président du Conseil Général M. Patrick Devedjian, représenté par M. Alain - Bernard BOULANGER

#### ➤ *Conseillers Généraux :*

Monsieur Luc Bérard DE MALAVAS

Madame Sylvie RAMOND

Madame Nicole GOUETA

#### ➤ *Directeur DRIHL :* MADAME l'HELGOUACH

- Association Départementale des Maires : M. Jacques GAUTIER, Président
- Caisse d'Allocations Familiales 92 : Mme Martine DECHAMP

## D. LE PERSONNEL DE L'ADIL92

En 2010, l'ADIL 92 était composée de l'équipe suivante :

- Christelle COCUD, conseillère-juriste à Nanterre
- Isabelle DEMETRIUS, conseillère-juriste à Boulogne
- Cécile CAN, conseillère juriste à Nanterre (suite au départ de Christelle Cocud)
- Hélène LASSERRE, responsable de centre à Nanterre
- Ulrick OHLEN, conseiller juriste à Nanterre Chargé de Mission Formation
- Aurore PRADET, conseillère-juriste à Nanterre Chargée de Mission
- Clarisse REYDELLET-SOMMAIRE, conseillère-juriste à Nanterre (congé parental total)
- Arnaud BAILLY, conseiller-juriste à Nanterre
- Ezzedine TALEB, conseiller-juriste à Nanterre Chargé de Mission Formation
- Fatima OURIARHI, secrétaire
- Ezzedine TALEB, directeur
- Rodolphe AZAGHO, conseiller juriste (en remplacement de Clarisse REYDELLET)

L'ADIL 92-SI en charge de l'instruction des dossiers DALO :

- Kadaouyé DOUCOURE, responsable du pôle Instructeur
- Lassena COULIBALY, secrétaire administratif
- Guilaine CASTOR, secrétaire administrative
- Alexandra SLOTWINSKI, secrétaire administrative
- Leslie PERES, juriste instructeur
- Chrystel DELAUNAY, juriste instructeur
- Christina DELIN, juriste instructeur (en remplacement de Mathieu MARICOT)
- Audrey d'ALEXIS, juriste instructeur

## E. L'ADIL, UN OUTIL AU SERVICE DU PUBLIC ET DES ACTEURS DE L'HABITAT



### L'ADIL UNE EQUIPE SPECIALISEE ... DANS LE LOGEMENT

Pourquoi l'ADIL ? Pour offrir en un seul lieu ou lors d'une permanence, une information complète sur toutes les questions relatives au logement.

- Protection des occupants
- Relations bailleur/locataire

- Réglementation des professions immobilières
- Contrats de construction et de vente
- Relations de voisinage, servitudes, urbanisme
- Réglementation de l'occupation des sols
- Copropriété
- Etudes de financement pour l'accession à la propriété
- Fiscalité immobilière et simulations en vue d'un investissement locatif
- Réductions et crédits d'impôts
- Subventions et aides pour l'amélioration de l'habitat
- Information sur l'offre de logement (fichier Logements neufs IDF)

De l'accueil à l'entretien, l'efficacité et la renommée de l'ADIL reposent sur la compétence et l'expérience de ses agents, **une équipe exclusivement composée de spécialistes du logement.**

### POUR UN CONSEIL NEUTRE ET GRATUIT... EN TOUTE INDEPENDANCE

A Nanterre et Boulogne-Billancourt comme sur les lieux de permanences, la vocation de l'ADIL est d'offrir à tous les publics, un conseil personnalisé et pratique, objectif et gratuit, sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales ayant trait au logement.

L'information de l'ADIL, avant tout préventive, permet à l'usager de mieux connaître ses droits et obligations et les solutions adaptées à son cas particulier. Il est ainsi en mesure de faire un choix éclairé et de mieux prendre en charge son projet, qu'il s'agisse de location, d'acquisition, de construction ou de travaux d'amélioration.

En tant que spécialiste du logement, l'ADIL des Hauts-de-Seine peut être conduite à **assurer des actions de formation** au bénéfice de ses partenaires, à coordonner et diffuser de façon claire et organisée des informations éparpillées et souvent complexes, à faire connaître très vite les nouveaux textes et procédures.

Enfin, elle peut-être associée, à **titre d'expert consultatif**, à toute réflexion entrant dans son domaine d'activité.

**Ce que l'ADIL ne fait pas :**

Elle ne remplit aucune fonction commerciale ou de négociation.

Elle n'assure pas une mission de défense des usagers. Si elle renseigne sur toutes les questions relatives au droit au logement, son rôle s'arrête, en ce domaine, à orienter le public vers les organismes spécialisés, tels que les associations de consommateurs, de défense des locataires ou des propriétaires, dont les coordonnées sont mises à la disposition du public.

## F. LES OUTILS

Pour délivrer un conseil de qualité, l'équipe de l'ADIL dispose de moyens documentaires importants et de logiciels professionnels.

Les partenaires et les particuliers bénéficient également des sources d'informations et des analyses de l'ADIL et du réseau.

Les juristes appuient leur conseil sur :



### a) Une documentation juridique actualisée

A chacun des principaux domaines de compétence de l'ADIL correspond un dossier technique, systématiquement mis à jour au fil de l'évolution, réglementaire ou jurisprudentielle et disponible sur Internet.

Au total, 22 dossiers servent de support de travail aux conseillers : contrat de construction, copropriété, location, logement des personnes défavorisées, lutte contre l'habitat indigne, procédure, financement, fiscalité...

Parallèlement, les conseillers juristes disposent d'un accès généralisé à la base LEXIS NEXIS (Editions JurisClasseur) et aux Dictionnaires permanents immobiliers (Editions Législatives).

### b) Un service questions-réponses actif

Le service questions-réponses, base de données mise en place par l'ANIL à destination des ADIL, apporte à ces dernières un appui juridique supplémentaire pour des questions nouvelles ou complexes pour lesquelles la réponse n'a pu être trouvée par le biais des supports courants.

### c) Les logiciels

Les bases de données et les logiciels du réseau ANIL\_ADIL

#### ► Les outils de calculs

#### **ADILOPTI : Un outil garantissant une accession éclairée**

Ce logiciel permet aux conseillers-juristes de réaliser des diagnostics et plans de financement pour un projet d'accession. Grâce à cet outil le conseiller est en mesure de dire au ménage intéressé si son projet est viable.

La qualité du conseil préventif en accession à la propriété tient pour beaucoup aux performances de ce logiciel. Les simulations réalisées tiennent compte de tous les prêts et aides auxquels les accédants pourraient prétendre. Elles permettent également d'identifier et de chiffrer tous les coûts liés au projet concerné. Ainsi, le ménage pourra se lancer en toute connaissance de cause.

Adilopti est mis à jour au fil des évolutions réglementaires. Il intègre désormais le PTZ+.

De nouvelles et importantes améliorations fonctionnelles sont intervenues et permettent de franchir un cap dans la prévention des difficultés des accédants, puisque le logiciel permet désormais de se projeter dans l'avenir en prenant en compte les évolutions prévisibles des revenus et des mensualités de remboursement.

En outre, deux nouveaux modules sont en cours d'élaboration : ils permettront pour le premier de simuler le refinancement d'un prêt en cours et pour le second, d'intégrer un prêt relais dans une simulation d'accession à la propriété.

En complément, un logiciel permet d'effectuer des simulations de location-accession financées dans le cadre de la réglementation PSLA.

Mais il permet aussi :

- l'intégration des crédits en cours
- le calcul des droits à prêts en épargne logement
- le lissage des mensualités
- l'optimisation des différents prêts
- toutes les facettes des prêts à taux révisables
- la mensualité des mensualités modulables
- la détermination du taux moyen global
- le calcul des frais annexes, des assurances
- la détermination du niveau d'AL/ APL.

**AdilOpti 5.30**

Consultation Epargne Logement Prêt bancaire Prêt barème Paramétrage Nouveautés

**Plan de financement** Diagnostic

Infos accédant

**Informations générales**

Date de la consultation: 16/06/2011

Type de consultation: Visite

Statut du consultant: Locataire HLM

Loyer actuel: €

Dépt d'origine: 01

Commune d'origine:

**Caractéristiques du ménage**

Situation familiale: Marié

Marié depuis moins de 5 ans

Somme des âges < 55 ans

Age du chef de ménage:

Nombre de personnes du ménage: 2

Nombre d'enfants à charge: 0

Saisie de l'âge des enfants à charge:

Autres personnes à charge: 0

**Ressources du ménage**

Saisie des revenus

Revenu équivalent mensuel actuel de	Monsieur	0 €
	Madame	0 €
Autres revenus et charges (équivalent mensuel)		0 €
Crédits en cours	0	
Revenus pris en compte pour PAS: <input type="radio"/> 2009 <input checked="" type="radio"/> 2010		
RFR 2009	0 €	2010 0 €

**Divers**

Première accession (sens 1%)

Mobilité professionnelle (sens 1%)

Primo-accédant (sens PTZ+)

➔

## SIMULOC : Simulations financières des investissements locatifs

L'investissement locatif : une valorisation du patrimoine, des choix financiers, fiscaux, et une gestion locative...autant de raison de consulter l'ADIL en amont du projet.

Il existe un arsenal d'outils juridiques, fiscaux, sociaux et autres incitations ou financements spécifiques instaurés par les pouvoirs publics ou les collectivités locales pour orienter les investissements vers la pierre et favoriser l'émergence, dans le parc privé, du secteur locatif intermédiaire.

La complexité des dispositifs, leur caractère parfois temporaire et / ou complexe impose de recourir à une structure d'information. L'ADIL accompagne les réformes, prend le relais des pouvoirs publics dans la diffusion des mesures d'incitation en faveur de l'investissement locatif.

Pour apprivoiser et rendre accessible le régime du réel, le micro-foncier, le dispositif Scellier, les conseillers juristes de l'ADIL dispose d'un logiciel de simulation d'investissement locatif – SIMULOC – développé dans une visée pédagogique afin de permettre à un futur investisseur d'équilibrer au mieux son opération.

SimuLoc - V 4.6

Achat/construction neuf Achat logement ancien Amélioration

Votre situation Investissement Financement Gestion/Revente Résultats

Gestion

Régime fiscal Scellier

Loyer maximum 0 €

Loyer 0 € / mois

Assurance impayés de loyer (% loyer) 0,0 %

TFPB 0 € / an Durée exonération 2 ans

Frais de gérance (% loyer) 0,0 %

Charges de copropriété 0 € / an

Autres charges € / an

Entretien courant 0 € / an

Grosses réparations prises en compte après 8 ans

Taux de croissance loyers et dépenses 0,0 %

Taux de vacance 0,0 %

Revente

Durée de l'opération 10 ans

Valeur de revente 0 €

A titre indicatif

valorisation suivant loyers : 0 €

avec décote de 15 % à la revente : 0 €

## ADIALOG : Aides au logement

ADIALOG est un logiciel destiné au calcul des aides personnelles au logement. Il offre notamment la possibilité d'un calcul précis des ressources à prendre en compte, et donc du montant de l'aide.

Il permet ainsi aux conseillers de l'ADIL de répondre à la demande des particuliers portant sur l'évaluation de l'aide personnelle à laquelle ils ont droit : APL en accession, APL en location et allocation logement.

Bien entendu, il est précisé aux consultants que l'évaluation de l'ADIL est indicative, seule la CAF étant habilitée à déterminer le montant de l'aide.

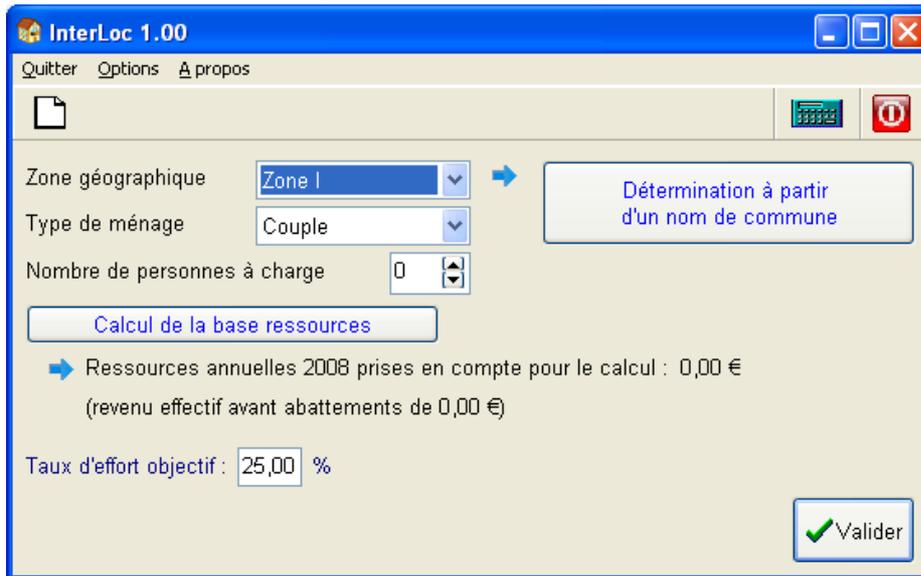
ADIALOG fait l'objet de mises à jour à chaque modification des barèmes, la dernière version étant à jour de 2011.

## L'outil de calcul du sls (supplément de loyer de solidarité)

L'ANIL a mis au point, avec la collaboration de la Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des paysages, un outil de calcul permettant aux locataires du secteur social d'obtenir une estimation du supplément qui leur est applicable si leurs ressources dépassent de plus de 20 % les plafonds en vigueur.

Accessible sur le site internet de l'ANIL et de l'ADIL 92, cet outil est exactement utilisé par les services extérieurs du secrétariat d'Etat au logement.

InterLoc

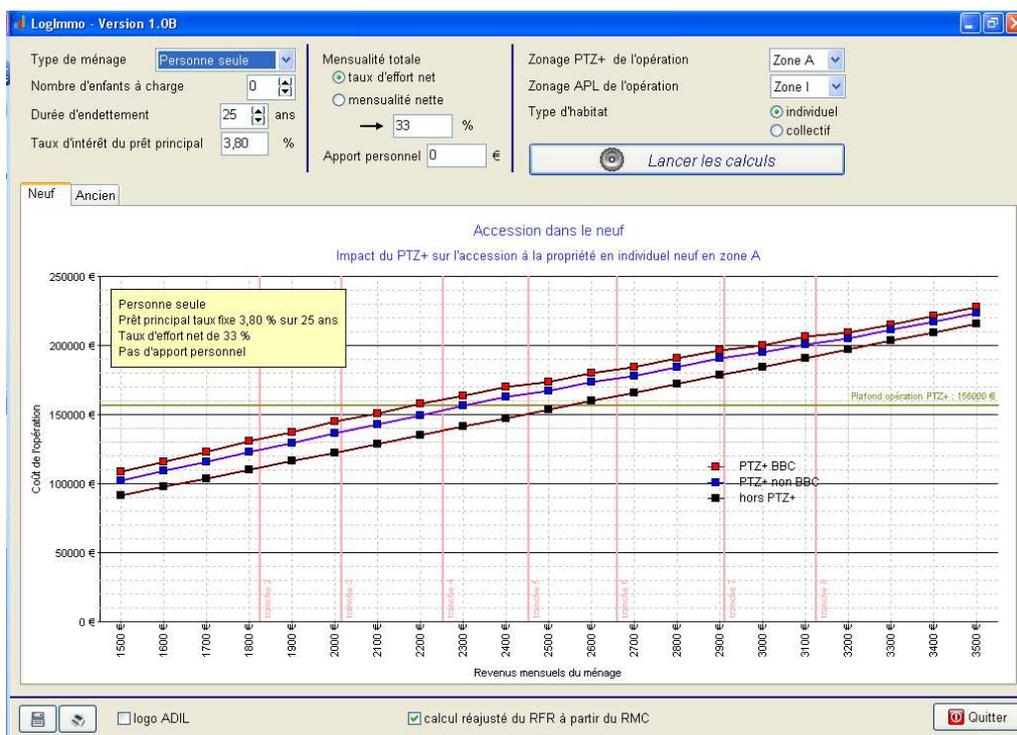


Cet outil a été mis au point à la demande du chantier national prioritaire pour l'hébergement et le logement (CNHPL). Il est à la disposition des ADIL et des associations d'intermédiation locative.

Il permet de déterminer, pour un ménage donné, en fonction de sa composition, de ses ressources et de la localisation du logement, le montant de la contrepartie financière (loyer charges comprises que

LogImmo 1.0B

**Description :** simulation graphique de l'impact du PTZ+ dans les différentes variantes possibles permettant d'apprécier les seuils de solvabilité des ménages en fonction des prix locaux.



d) La documentation « GRAND PUBLIC » : édition de dépliants et de brochures grand public pédagogiques...

Toutes les plaquettes ou dépliants réalisés par l'ANIL avec la collaboration des ADIL sont diffusés par les ADIL aux personnes qui les consultent. Ils sont également téléchargeables sur le site de l'ANIL.

En 2010, l'ADIL 92 a distribué ces dépliants et mis à la disposition des partenaires l'ensemble de son fonds documentaires. L'ANIL assure l'édition ou la réédition de ces plaquettes en fonction des évolutions législatives.

La série existantes – les rapports locatifs (9 dépliant), le parcours de l'accession (13 brochures) et la prévention des expulsions (4 documents)- ont été ou seront prochainement réactualisées, pour tenir compte des dernières réformes.

Pour compléter les conseils que tout candidat à l'acquisition ou à la construction d'un logement peut trouver auprès d'une ADIL, des dépliants édités par l'ANIL expliquant toutes les démarches essentielles à l'achat d'un logement sont à leur disposition.



En matière d'accession à la propriété, l'ADIL 92 distribue également la brochure éditée par le conseil général des Hauts de Seine. Des brochures coéditées avec les organismes professionnels, partenaires de nos centres d'information, complètent les éditions destinées au public : la collection « Vous et le professionnel » (4 brochures), le guide « Droit au logement opposable : mode d'emploi », coédition Ministère du logement et de la ville/ANIL.



## L'ACTIVITE D'INFORMATION GRAND PUBLIC

### A. INFORMER, CONSEILLER : UNE ACTIVITE TOUJOURS DIVERSIFIEE

#### FREQUENTATION

En 2010, l'ADIL a délivré **18534** consultations. Plus de 1600 consultations personnalisées sont délivrées en moyenne par mois. Plus rapide et moins chronophage, le téléphone a eu la faveur de la majorité des consultants. Disponibles toute la semaine (sauf le jeudi après midi), les juristes ont pu délivrer un conseil téléphonique à 70% des ménages qui se sont tournés vers l'ADIL en 2010.

La présence sur le territoire de 26 points d'information, le travail de communication réalisé et la reconnaissance toujours croissante des missions de l'ADIL 92 participent au bon fonctionnement de la majorité des permanences dans le département. En 2010, certaines permanences ont d'ailleurs été renforcées afin de faire face à la demande (Asnières, Villeneuve la Garenne).

#### LES CONSULTATIONS PAR COMMUNE

En 2010, le nombre de consultations s'est ainsi réparti

Centres principaux	Décompte
Nanterre	12090
Boulogne	4684

Permanences Point d'accès au droit	Décompte
ASNIERES-SUR-SEINE	58
COURBEVOIE	54
MEUDON	43
CLICHY	67
VILLENEUVE LA GARENNE	79

Maison de justice et du droit	Décompte
BAGNEUX	397
GENNEVILLIERS	393
CHATENAY MALABRY	63

Permanences	Décompte
ANTONY	47
CHATILLON	18
CLICHY	67
COLOMBES	193
COURBEVOIE	54
ISSY-LES-MOULINEAUX	82
MALAKOFF	20
SURESNES	74
AUTRES COMMUNES	172

### L'ADIL 92 au service de tous les publics...et des partenaires.

Tous les publics bénéficient d'un accès direct et gratuit aux conseils de l'ADIL 92. L'objet social défini dans les statuts – « l'association a pour objet d'informer le public sur toutes les questions touchant au logement et à l'habitat » est largement respecté puisque 93 % des consultants sont des particuliers.

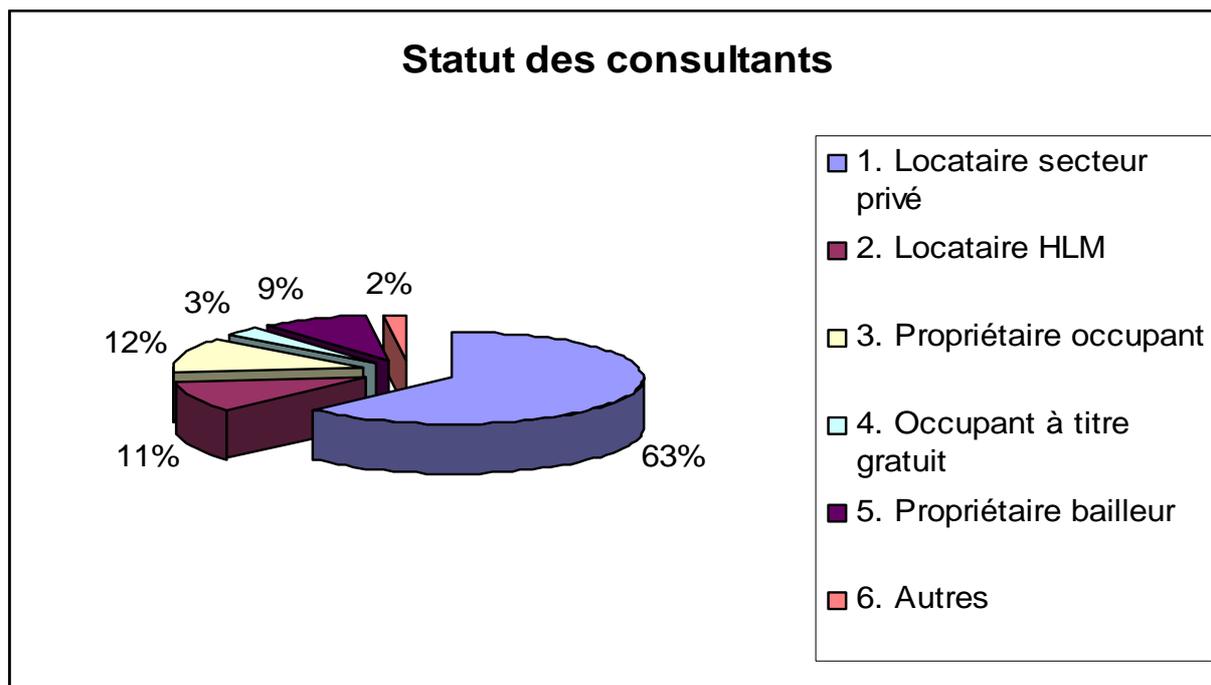
Mais les partenaires consultent également les juristes de l'ADIL 92 et leurs demandes sont plutôt en augmentation, notamment celles émanant des travailleurs sociaux.

LIBELLE	POURCENTAGE	DECOMPTE
Particulier	93 %	17230
Travailleur social	5.1 %	950
Autres	0,2 %	354
TOTAL		18534

### STATUTS D'OCCUPATION

Au fil des années, le statut des consultants affiche une bonne stabilité, il s'agit toujours majoritairement de locataires du secteur privé (63%). Ensuite viennent :

- les propriétaires occupants (12%)
- les locataires HLM (11%)
- les propriétaires bailleurs (9%)



## B. L'INFORMATION JURIDIQUE

► L'ADIL : que le logement, mais tout le domaine du logement.

Les rapports locatifs ont toujours autant interrogé les consultants de l'ADIL 92. En 2010, 12246 consultations ont porté sur cette thématique.

	2009	2010
Rapports locatifs	12 967	12246
Accession	3738	2388
Amélioration de l'Habitat	265	216
Fiscalité	263	261
Copropriété	1418	1462
Urbanisme	117	83
Recherche logement	1093	1343
Voisinage	307	286

► Une consultation avant tout préventive

	2009	2010
Pas de contentieux	76.9 %	74%
Procédure amiable	16.7%	18 %
Conduite de la procédure	5.5%	7 %
Voies d'exécution	0.7%	1 %

L'ADIL trouve sa pleine efficacité en amont des procédures, en donnant un conseil préventif et en permettant la résolution amiable de conflits mineurs.

Elle contribue au désengorgement des juridictions de proximité sans jamais entrer en concurrence avec les professionnels du droit (huissier, avocat, avoués...). Elle renvoie largement vers les dispositifs de conciliation (conciliation en mairie, en maison de justice et du droit, commission départementale de conciliation...).

Lorsque l'accord amiable n'est plus possible, ou qu'une partie a déjà reçu un commandement ou une assignation, elle explique les règles procédurales et vérifie les conditions d'obtention de l'aide juridictionnelle.

► Le projet résidentiel des consultants :

	2008	2009	2010
Recherche logement social	416	352	322
Recherche logement privé	43	48	63
Mise en œuvre du DALO	278	681	944
Marché accession	20	10	14
Offre de terrain	0	2	0

► Les relations locatives

Libellé	2009	2010
Bail, état des lieux	960	793
GRL, LocaPass, caution	288	251
Assurances	142	145
Loyer et charges	2969	2220
Exéc. des obligations du bailleur	1621	2239
Exéc. des obligations du locataire	364	303
Indécence / Insalubrité	458	346
Travaux	665	615
Congé	1906	1795
Impayé expulsion	2046	2348

Dépôt de garantie	799	630
APL / AL	78	61
Droit de la famille	212	85
Autres	459	415
<b>TOTAL</b>	<b>12976</b>	<b>12246</b>

L'exécution des obligations du bailleur (2239) et du locataire (303), questionne prioritairement les ménages. Les relations entre le bailleur et le locataire semblent être encore mal appréhendées par les deux parties et les questions autour du « qui fait quoi » sont une des premières interrogations.

Les questions plus techniques sur le dépôt de garantie, la rédaction du bail, le congé du locataire, l'état des lieux, la révision du loyer qui nécessitent un respect scrupuleux de la réglementation et qui peuvent sembler complexes font partie des interrogations récurrentes des consultants.

► **L'habitat insalubre ou indécent.**

Près de 346 personnes se sont tournées vers l'ADIL pour un problème de décence ou d'insalubrité de leur logement.

Ce sont essentiellement des locataires qui ont sollicité l'agence pour une question d'indécence. Devant l'inaction ou le mutisme de certains propriétaires, les ménages sont en recherche d'un conseil auprès d'un juriste sur leur droit et les démarches à entreprendre.

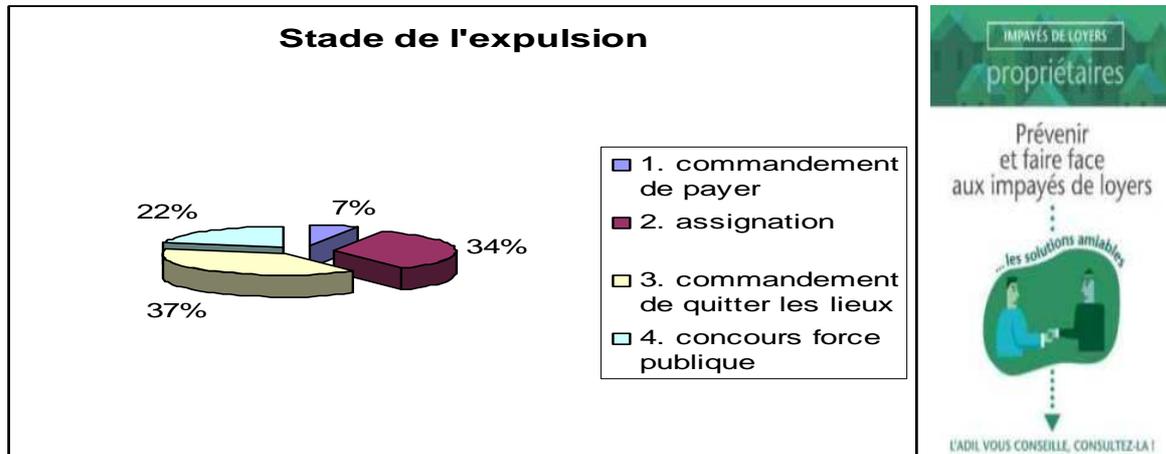
L'ADIL contribue aux travaux du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), dont la mission est de favoriser, notamment sur les plans techniques et juridiques, la mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne.

L'équipe consacre désormais un temps important à cette mission et entend développer des outils et des compétences complémentaires :

- expertise juridique des différentes situations d'occupation ou d'habitat précaire utilisées par les personnes défavorisées ;
- analyse du droit de l'hébergement au regard du droit au logement, de la protection des occupants
- actions de formations et d'information à destinations des partenaires locaux.

## ► Les impayés et expulsions

2348 consultations ont concerné les expulsions locatives dont 748 procédures d'expulsion engagées :



On peut continuer à regretter que près de 37 % des consultants nous rencontrent au stade du commandement de quitter les lieux et 22 % alors que le concours de la force publique va être engagé, un stade où le champ d'action du conseiller est des plus réduits.

41 % des ménages ont consulté l'ADIL au stade de l'assignation et du commandement de payer. Le travail de prévention réalisé dans le cadre de nos permanences et les campagnes de communication mises en place par le ministère peuvent expliquer cette tendance. Au niveau national, le numéro d'appel gratuit 0805 160 075 qui met le particulier en relation avec l'ADIL la plus proche de son domicile a comptabilisé 13 000 appels.

Parmi les propriétaires connaissant des impayés de loyer, près de 54 % n'avaient pas souscrit de dispositifs pour se prémunir contre cela, 31 % avaient fait acter une caution solidaire et 12 % avaient contracté une assurance impayé de loyer.

Un accident de la vie tel la perte d'un emploi, un divorce, une séparation ou un problème de santé sont autant de causes à l'origine d'un impayé. A noter que nombre de bailleurs ne connaissent pas la cause des impayés de leur locataire.

### La participation de l'ADIL 92 aux CCAPEX

La loi MLE a rendu obligatoire la mise en place d'une commission de coordination des actions de prévention des expulsions dans tous les départements (loi du 25.03.2009 : article 59 / loi du 31.05.90 : article 4).

Le travail de prévention de l'ADIL 92 l'a conduit naturellement à être membre de la CCAPEX.

La mission de cette commission est notamment de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés.

Le champ d'intervention de cette instance est particulièrement large et couvre, au-delà des impayés locatifs, les menaces d'expulsion pour troubles de voisinage. Tous les locataires sont concernés, y compris ceux ne bénéficiant pas d'une aide personnelle au logement, les sous-locataires, les occupants de résidences sociales, logements foyers.

## ► La copropriété

Le premier point de questionnement concerne les charges de copropriété (24.4 %) : 16.6 % portent sur les décomptes de charges et 7.8 % sur les impayés de charges. La hausse des coûts et leur poids dans le budget des ménages suscitent des interrogations, demande de répartition précise, recherche d'économie, etc..... Il faut rappeler que des charges impayées peuvent entraîner le déséquilibre grave du budget de la copropriété et le mettre en péril.

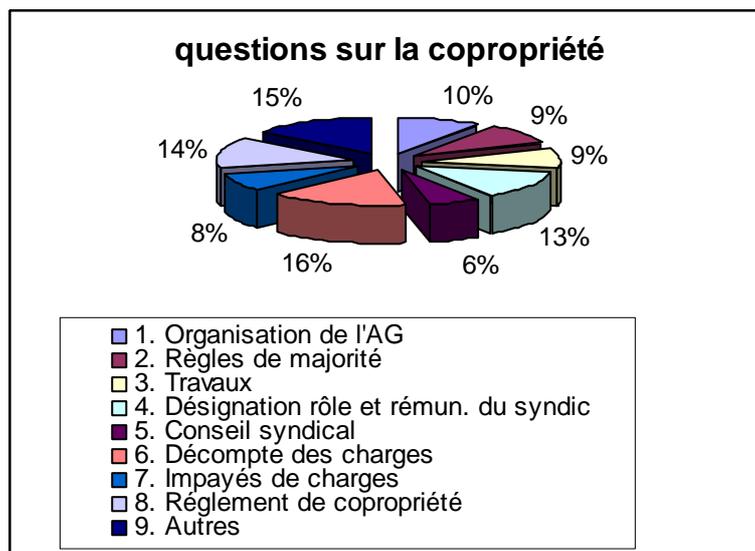
Le règlement de copropriété (14.4%) reste un thème majeur d'interrogation. Son interprétation, son application, sa réécriture pose souvent problème à des propriétaires qui, faut-il le rappeler ne sont pas des juristes et se retrouvent à faire l'exégèse d'un texte juridique.

Il est fréquent que les consultations en copropriété fassent l'objet d'un entretien d'une heure sur rendez-vous puisqu'il est nécessaire de prendre connaissance du règlement de copropriété, véritable contrat entre les copropriétaires et document de base indispensable pour répondre à nombre d'interrogations des consultants.

En effet, comment déterminer la nature juridique d'un balcon, d'une fenêtre etc....sans veiller en tout premier lieu à lire attentivement le règlement de copropriété.

Lorsque les parties communes ont été identifiées, beaucoup de copropriétaires s'interrogent sur les modalités de vote des travaux et sur le mode de répartition des dépenses.

Le syndic, son rôle et sa désignation fait l'objet également de nombreuses interrogations.



Le cadre juridique de la copropriété ne cesse d'évoluer : après la loi ENL, la loi BOUTIN, la loi de simplification du droit, la loi portant engagement pour l'environnement, dite Grenelle II, ambitionne de faire entrer la performance énergétique dans les copropriétés. Ces évolutions successives suscitent un nombre croissant d'interrogation.

## C. LE CONSEIL PREVENTIF EN ACCESSION A LA PROPRIETE

Conseil à l'accession : les actions d'information et de prévention du réseau ANIL-ADIL

PLAN DE FINANCEMENT			
Votre situation			
Situation familiale	Union libre	Revenu mensuel moyen	2434 €
Nombre de personnes à charge	2	Charges (crédits, pensions...)	0 €
Revenus pris en compte pour le PTZ, 2007		Revenu fiscal de référence 2007	18400 €
		Revenu fiscal de référence 2006	23212 €
Votre projet : acquisition logt ancien, avec ou sans travaux			
Coût total	108366 €	Zone géographique	Zone C
Surface habitable	100 m2	Coût de l'emprunt	1200 €
Coût acquisition	102000 €	Type de garantie	Appréciée
Prix de l'acquisition	100000 €	Coût de la garantie	700 € (estimé)
Frais notaires acquisition	7000 € (estimé)	Frais de dossier	500 €
Frais d'agence	0 €	Others	0 €
Coût des travaux	5160 €	Autres frais	0 €
Diagnostic immobilier	150 €		
Etat des lieux	0 €		
Travaux d'aménagement	5000 €		
Honoraires architecte	0 €		

En 2010, L'ADIL 92 a reçu 2388 ménages sur une question, juridique ou financière, liée à l'accession. Les dispositifs mis en place dans le cadre du plan de relance (doublement du PTZ et pass-foncier) ayant évolué au fil de l'année, l'annonce faite d'un nouveau prêt à taux zéro+ pour 2011 ont suscité l'intérêt des particuliers. Complétant ce premier travail, près de 492 simulations financières ont été effectuées par les conseillers juristes en 2010. Le rôle du conseil à l'accession est d'apporter au consultant les informations qui lui sont nécessaires pour

prendre une décision pertinente. C'est toute la difficulté d'un conseil personnalisé, car cela suppose d'être en mesure d'apprécier, au cas par cas, quelles sont les informations indispensables : cela dépend du niveau d'information du consultant, de son avancement dans son projet, du type d'opération qu'il envisage.

### Aspects juridiques de l'accession

Les questions portent en majorité sur les avant contrats que sont les promesses et compromis (35.4%), La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) (27.8%) fait l'objet de plus en plus de questions. Ce mouvement traduit un nouvel intérêt pour le neuf.

Les questions portant sur le contrat de construction de maisons individuelles demeurent, au même titre que les années précédentes, de moins en moins nombreuses (8.4 %). Les ventes de maisons individuelles sont moins importantes dans les Hauts de Seine que dans les autres départements de la petite et de la grande couronne et beaucoup d'accédants à la propriété conscients du prix élevé et de la rareté des biens proposés, soit renoncent à ce type d'accession à la propriété, soit quittent le Département.

En 2010 les thèmes des questions sur les aspects juridiques de la construction sont répartis à peu près de la même façon qu'en 2009. Les principales interrogations portent sur : l'étude du contrat avant signature ; l'exécution du contrat. A l'instar des années précédentes, on peut noter que les questions sur les délais de rétractations (8%) sont à lier avec les questions sur les avant contrats car elles concernent souvent des opérations qui en sont au même stade. Il faut relever aussi le nombre non négligeable de questions sur les garanties (9%), à rapprocher de l'exécution du contrat. Souvent en effet les deux thèmes sont liés, comment faire exécuter correctement le contrat et de quelles garanties on dispose pour se faire.

Quant à la rémunération du professionnel elle semble susciter d'assez nombreuses interrogations (7%). Il est vrai que plus les prix sont élevés plus on attend du professionnel un service parfait et plus on tente de limiter les coûts.

## Aspects financiers de l'accession

Les consultants pour le financement d'un projet immobilier souhaitent quasiment tous acquérir leur résidence principale.

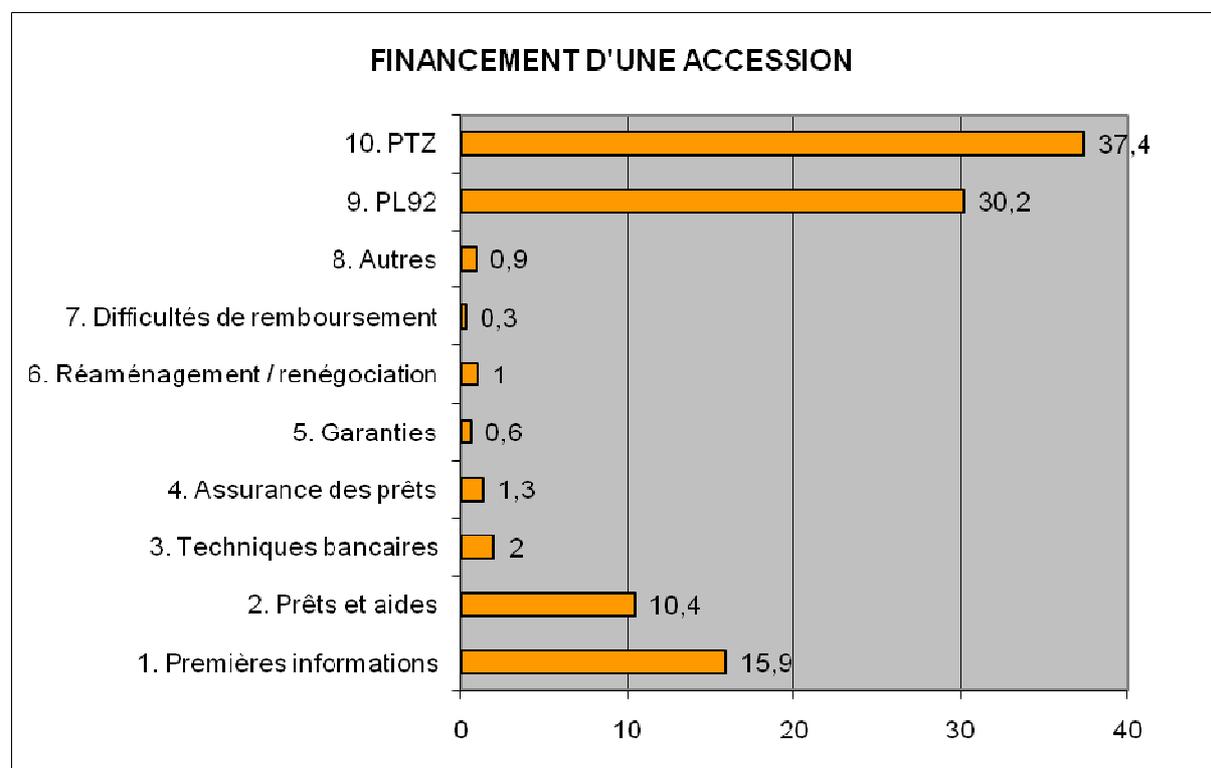
Les loyers du marché privé sont toujours, et de plus en plus, élevés. Les propriétaires sont de plus en plus exigeants sur les garanties. Par ailleurs le discours ambiant et les mesures phares (Prêt à taux zéro +) incitent fortement les ménages à devenir propriétaires.

Tous ces facteurs peuvent expliquer que les locataires mais aussi les occupants à titre gratuit que sont les jeunes qui souhaitent décohabiter, s'orientent de plus en plus vers l'accession à la propriété.

Ils sont rebutés par la difficulté à trouver une location, attirés par les discours sur les avantages qu'il y aurait à être propriétaire et encouragés par le niveau des taux. Le seul frein peut être constitué par le prix de l'immobilier qui les oblige à des arbitrages (sur le lieu de résidence, sur le choix d'autres dépenses...).

Les français, de nombreuses études le montrent, sont a priori, attachés au statut de propriétaire. Est il donc bien nécessaire de les inciter encore plus dans cette voie là alors que toutes les conditions ne sont pas forcément réunies pour que tout le monde soit propriétaire.

Le rôle de l'ADIL est de prévenir le surendettement en aidant les ménages à préparer leur accession et la réaliser dans les meilleures conditions.



Seuls 16 % des ménages cette année ont rencontré un conseiller pour recueillir les premières informations en matière d'accession à la propriété.

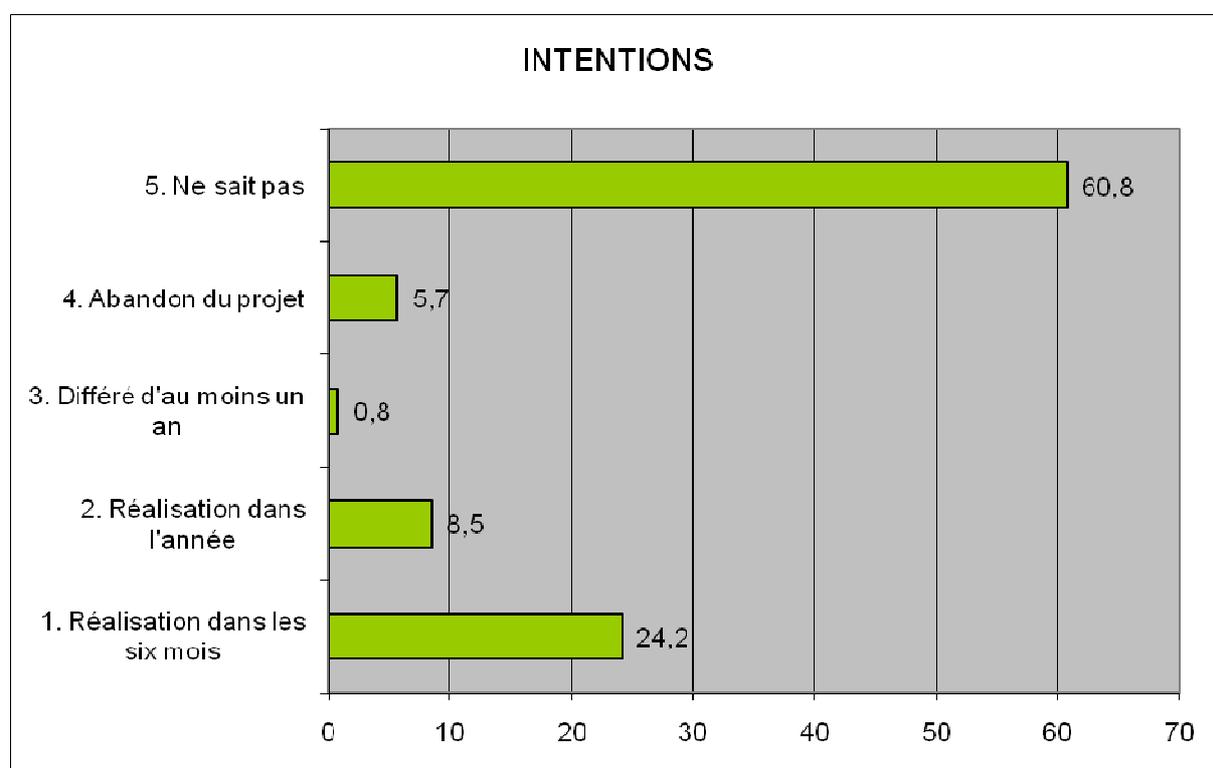
Parmi ces 492 ménages, 73 % sont venus consulter l'ADIL pour un diagnostic et 27 % pour un plan de financement.

24 % des consultants espéraient concrétiser leur projet dans les 6 mois, 9 % dans l'année et 60% ne savent pas.

► **Toujours un taux important de faisabilité**

Au cours de la consultation, les juristes de l'ADIL apprécient la faisabilité du projet présenté par le candidat à l'accession, cette appréciation ayant pour objectif de prévenir le ménage d'un éventuel risque de surendettement.

Cette année, la part des projets jugés non viables par l'ADIL représente près de 18 % des contacts, porte sur les diagnostics de financement réalisés par définition pour des projets peu avancés (82 % des ménages voyaient leur projet réalisable).



► **Des petits ménages logés aussi bien logés dans le parc locatif privé que le parc HLM**

Public cible de l'ADIL, les locataires du parc privé (41 %) sont quasi à part égale avec les locataires du parc HLM (44%).

En 2010 à nouveau, la situation et la composition familiale des consultants reflètent la part prépondérante des petits ménages c'est-à-dire des célibataires et des couples sans enfant.

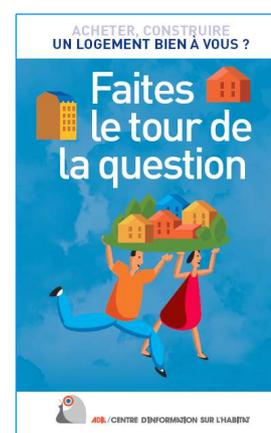
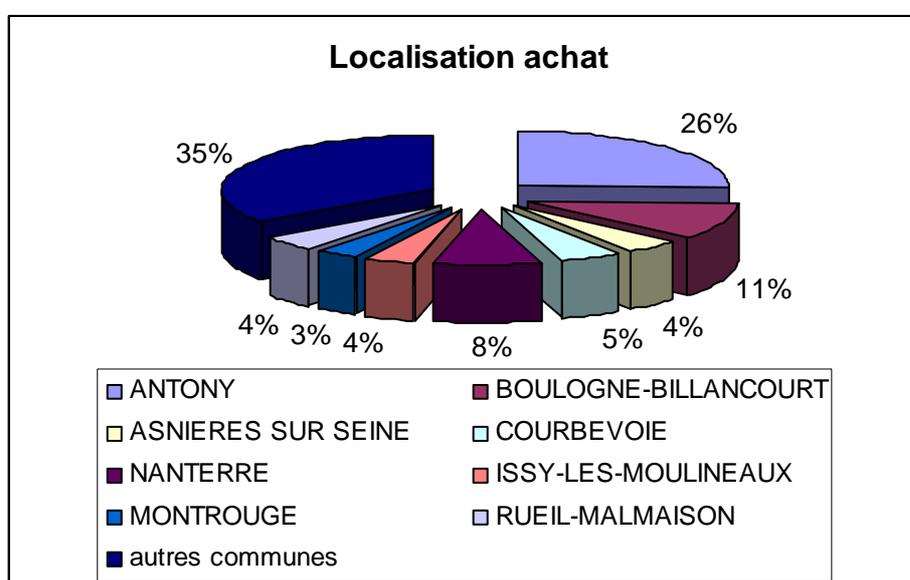
Profil	2009	2010
Age moyen	38 ans	36.9 ans
Nombre moyen d'enfants	0,81	0.89
Conjoint actif	47 %	44.7 %
Revenu moyen mensuel	3117 €	3169.63 €

Apport personnel moyen	46265 €	54650 €
Montant moyen du projet	221934 €	236004 €
Durée moyenne du prêt principal	267,37 mois	244 mois
Prêt à 0% mobilisé	70,1%	81,1%
Montant moyen du remboursement mensuel	930 €	1357 €

Des projets dans l'ancien et de préférence dans le département des Hauts-de-Seine, de préférence dans la commune d'habitation du consultant et en collectif

Le niveau des prix comme la structure de l'offre orientent naturellement les candidats à l'accession vers les logements existants.

Comme les années précédentes, au moins dans un premier temps les accédants rencontrés à l'ADIL envisagent leurs projets en sein de la commune qu'ils habitent et à tout le moins dans les Hauts-de-Seine.



## LE PRET LOGEMENT 92

Le Prêt Logement 92 a été créé en 2005 par le Conseil Général pour favoriser l'accession à la propriété le département des Hauts de Seine.

Le public concerné était au départ les locataires du parc social souhaitant acquérir un logement dans le parc privé, afin d'encourager la rotation du parc social et les ménages souhaitant acheter un logement adapté ou à adapter en vue de son occupation à titre de résidence principale par une personne handicapée physique.

Il a été modifié en cours d'année 2006 pour mieux répondre aux attentes des candidats à l'accession.

En effet, nous pouvions noter dans les questions posées le grand intérêt suscité par ce nouveau produit mais aussi une certaine déception devant ses conditions assez souvent jugées trop restrictives. Les nouvelles modalités permettent d'élargir le nombre de bénéficiaires potentiels.

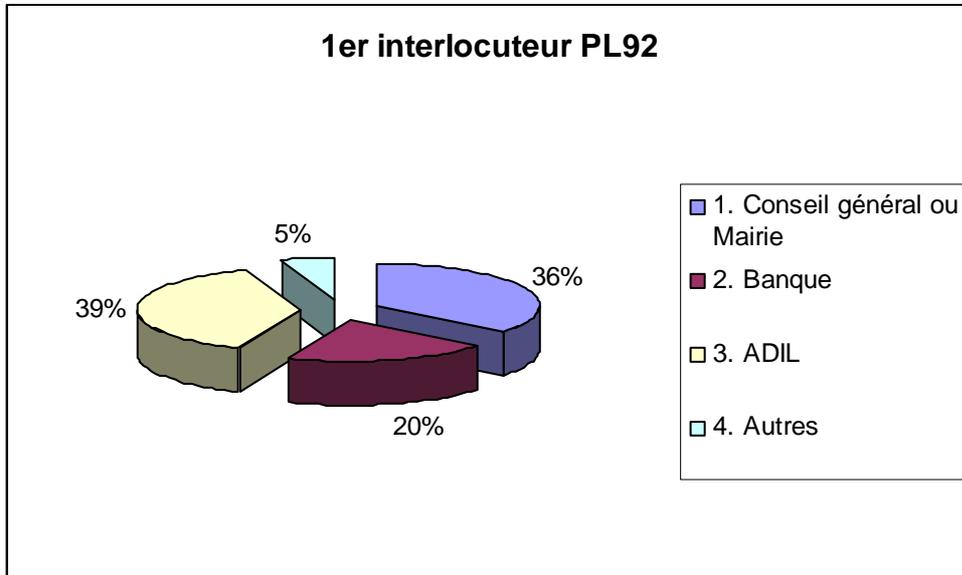
Depuis, le public concerné regroupe :

- les familles résidant dans les Hauts-de-Seine ayant au moins un enfant né ou à naître ;
- les locataires en titre du parc social des Hauts-de-Seine, quelle que soit leur ancienneté dans le logement social ;

- les ménages résidant dans les Hauts de Seine dont au moins une personne souffre d'un handicap.

Ce prêt suscite un grand engouement de la part des consultants de l'ADIL92.

571 consultations ont concerné le Prêt logement 92.



*Rappel : le site de l'ADIL92 permet grâce à son lien avec celui de l'ANIL de réaliser des simulations financières*

## D. L'ACTIVITE AU SEIN DES MAISONS DE LA JUSTICE ET DU DROIT

L'ADIL 92 a signé au début de l'année 1998 une convention avec le Conseil Départemental de l'Aide Juridique des Hauts de Seine. Cet accord s'inscrit dans le programme d'accès au droit mené dans le département sous l'égide du CDAD en direction des personnes en difficulté. L'objectif de cette convention est la mise en œuvre d'un dispositif de prévention et d'action pour les locataires de quartiers défavorisés confrontés à un impayé de loyer ou une procédure d'expulsion.

### CADRE GENERAL DE L'ACTIVITE

L'ADIL assure chaque semaine des permanences au sein de la :

#### MAISON DE JUSTICE ET DU DROIT DU LUTH

Le lundi sur rendez-vous  
De 9h15 à 12h et de 14h à 17h

#### MAISON DE JUSTICE ET DU DROIT DES BLAGIS

Le vendredi sur rendez-vous  
De 9h15 à 12h et de 14h à 17h.

#### MAISON DE JUSTICE ET DU DROIT DE CHATENAY-MALABRY

Le dernier mardi de chaque mois sur rendez-vous  
De 9h15 à 12h et de 14h à 17h.

### ANALYSE DE L'ACTIVITE

L'ADIL 92 a accueilli en 2010 **895 consultants** (rendez-vous, appel téléphonique, improvisiste) :

- 853 rendez vous (et improvisistes)
- 42 consultations téléphoniques

#### I. LE PROFIL DES CONSULTANTS.

##### Statut des consultants.

Les consultants restent majoritairement des locataires :

- 68 % à Bagneux
- 77 % Gennevilliers
- 75% à Chatenay-Malabry

	Les Blagis	Le Luth	Châtenay	Total
Locataire secteur privé	165	253	28	444
Locataire HLM	124	74	22	183
Propriétaire occupant	58	52	6	116
Propriétaire bailleur	15	13	5	33
Occupant à titre gratuit	21	6	2	29
Autres	31	15	2	48
Total	414	415	65	895

Origine géographique des consultants.

MAISON DE JUSTICE ET DU DROIT DE GENNEVILLIERS

	Consultation
ASNIERES-SUR-SEINE	65
BOIS-COLOMBES	2
CLICHY	1
COLOMBES	6
LEVALLOIS	1
GENNEVILLIERS	326
VILLENEUVE-LA-GARENNE	10
AUTRES	3

MAISON DE JUSTICE ET DU DROIT DE BAGNEUX

	Consultation
ANTONY	9
BAGNEUX	275
BOURG-LA-REINE	34
CHATENAY-MALABRY	7
CHATILLON	4
CLAMART	1
FONTENAY-AUX-ROSES	35
MALAKOFF	2
MONTRouGE	19
PLESSIS-ROBINSON	2
SCEAUX	26
AUTRES	1

MAISON DE JUSTICE ET DU DROIT DE CHATENAY-MALABRY

	Consultation
ANTONY	2
BOURG-LA-REINE	1
CHATENAY-MALABRY	52
ISSY LES MOULINEAUX	1
CLAMART	2
PLESSIS-ROBINSON	4
SCEAUX	1
BAGNEUX	2

II. THEMES DES CONSULTATIONS

La répartition des thèmes abordés lors des consultations a peu évolué. On retrouve d'abord des problématiques liées aux rapports locataires, propriétaires avec même un renforcement net de ce thème, puis des questions autour de la copropriété.

	Les Blagis	Le Luth	Châtenay	Total
Recherche d'un logement	55	50	3	108
Rapports locatifs	298	289	50	637
Accession à la propriété	13	16	2	31
Copropriété	30	43	6	79
Voisinage	9	8	2	19
Autres	10	8	2	20
Total	415	414	65	

1. Les rapports locatifs : 637 consultations

Les rapports locatifs sont, et de loin, le premier thème des consultations ADIL dans les MJD.

Comme les années passées, les questions portent d'abord sur les aspects financiers de la location : le paiement du loyer, la procédure d'expulsion. A l'origine du partenariat CDAD ADIL, la prévention des expulsions locatives se retrouve donc naturellement au cœur des consultations.

Les autres thèmes touchant au loyer, c'est-à-dire : augmentation révision du loyer et régularisation des charges, sont également très présents.

Ensuite, vient les questions liées à la qualité du logement. Cette catégorie vise aussi bien des questions sur le niveau le confort du logement, les réparations locatives, la décence ou l'indignité : insalubrité et péril.

	Les Blagis	Le Luth	Châtenay
Bail et annexes	19	20	1
Loyer et charges	63	76	11
Obligations bailleur	50	20	7
Obligation locataire	5	5	0
Travaux / Insalubrité	42	53	7
Congé propriétaire	14	23	2
Congé locataire	10	13	1
Impayé expulsion	86	68	12
Dépôt de garantie	9	5	4
Autres	10_	6	5

## 2. Les autres thèmes

Les autres thèmes concernant essentiellement la copropriété, la recherche d'un logement et l'accèsion à la propriété.

En 2010 et à l'instar de l'année précédente, de nombreuses consultations ont porté sur le Droit au Logement Opposable ou DALO : 75 consultations sur le recours DALO devant la commission de médiation comme les aspects plus contentieux.

## LA PARTICIPATION AUX INSTANCES LOCALES ET LES ACTIONS PARTENARIALES

### A. PARTICIPATION INSTITUTIONNELLE

▣ En raison de son implication et de son expertise sur la problématique logement, l'ADIL des Hauts-de-Seine participe à diverses instances :

- **Le Conseil Régional de l'Habitat (C.R.H.)**  
L'ADIL est membre suppléant du C.R.H. représentant les ADIL IDF
- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.)**  
L'ADIL est membre du comité responsable du P.D.A.L.P.D.
- **Le CDAD (Conseil Départemental d'Accès au Droit)**  
L'ADIL est membre du conseil d'administration du CDAD
- **Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat**  
L'ADIL est membre de la CLAH en qualité de personne qualifiée
- **Le CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Technologiques)**  
L'ADIL est membre du CODERST en qualité de personne qualifiée
- **La charte départementale de prévention des expulsions**  
L'ADIL est membre associé à la charte de prévention des expulsions locatives
- **Conseil Départemental du Développement Durable C2D<sup>2</sup>**  
L'ADIL est membre du C2D<sup>2</sup>
- **Association pour l'Insertion et le Logement des Hauts-de-Seine**  
L'ADIL est membre du conseil d'administration de l'APIL92
- **CCAPEX**

### B. LES ACTIONS PARTENARIALES

En raison de son implication et de son expertise sur la problématique logement, l'ADIL des Hauts-de-Seine participe à diverses instances :

- **Le Conseil Régional de l'Habitat (C.R.H.)**  
L'ADIL est membre suppléant du C.R.H. représentant les ADIL IDF
- **Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D.)**  
L'ADIL est membre du comité responsable du P.D.A.L.P.D.
- **Le CDAD (Conseil Départemental d'Accès au Droit)**  
L'ADIL est membre du conseil d'administration du CDAD

- Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

L'ADIL est membre de la CLAH en qualité de personne qualifiée

- Le CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Technologiques)

L'ADIL est membre du CODERST en qualité de personne qualifiée

- La charte départementale de prévention des expulsions

L'ADIL est membre associé à la charte de prévention des expulsions locatives

- Conseil Départemental du Développement Durable C2D<sup>2</sup>

L'ADIL est membre du C2D<sup>2</sup>

- Association pour l'Insertion et le Logement des Hauts-de-Seine

L'ADIL est membre du conseil d'administration de l'APIL92

- CCAPEX

En qualité de référent dans le domaine de l'information sur le logement l'ADIL est appelée à participer à différents événements seule ou en partenariats avec d'autres acteurs.

En qualité de référent dans le domaine de l'information sur le logement l'ADIL est appelée à participer à différents événements seule ou en partenariat avec d'autres acteurs.

En 2010, l'ADIL a pris part :

- Réunion d'information en partenariat avec la DDE (les aides aux travaux d'économie d'énergie) : 22 janvier 2010
- Réunion d'information à destination du service logement de Colombes : 16 juin 2010
- Réunion d'information collective au Centre social et culturel à Nanterre : 01 avril 2010
- Forum logement en partenariat avec France Habitation : 06 mai 2010
- Forum Logement commune Clichy : 06 avril 2010
- Forum logement organisé par FJT de Nanterre : 16 septembre 2010
- Forum logement organisé par FJT de Boulogne : 15 juin 2010
- Forum logement organisé par FJT de Suresnes : 10 novembre 2010
- Forum logement organisé par ALJT Issy les Moulineaux : 03 mars 2010
- Forum logement organisé par FJT de Bagneux : 02 novembre 2010
- Forum logement organisé par ALJT Châtillon : 22 avril 2010
- Forum logement organisé par ALJT Fontenay aux roses : 30 septembre 2010
- Forum logement à la Garenne-Colombes (PSA-Peugeot) : 15 juin 2010
- Forum logement SEMERCLI : 19 mai 2010
- Forum logement à IRSN Fontenay-Aux-Roses : 24 septembre 2010
- Forum logement, mairie Malakoff : 9 juin 2010
- Salon de l'habitat Francilien à destination des collectivités locales
- Salon rénover à Paris : 19-21 mars 2010
- Salon du développement durable à Boulogne : 27 novembre 2010
- Salon présentation thermographie GPSO à Boulogne : 26 novembre 2010

## C. LA COLLABORATION AVEC LE RESEAU ANIL/ADIL

L'ADIL 92 contribue activement à la vie du réseau ANIL/ADIL. En 2010, l'ADIL a participé :

- Comité de relecture de la publication du réseau Habitat Actualité
- Membre de la commission Internet
- Membre du groupe de travail sur le conseil préalable en accession à la propriété
- Membre du groupe de travail sur les supports de formation Habitat Indigne

## L'ACTIVITE DE FORMATION

Depuis 2006, l'ADIL 92 propose à ses partenaires des sessions de formations sur les grands sujets touchant au droit du logement et de l'actualité. Les modules qui sont organisés au semestre sont en libre accès moyennant une contribution modique.

Cette activité dont l'objectif est de développer et d'amplifier l'action d'information de l'ADIL au travers des interventions collectives semble prendre de plus en plus la forme de sessions en intra.

En 2010, l'ADIL 92 a assuré les formations suivantes

- Janvier : PACT 92 (3 formations à la carte : rapports locatifs, expulsion, investissement locatif)
- Mars : « Le DALO »
- Avril : « Lutte contre l'habitat indigne » ; « bail et vie de famille »
- Juin : « Attribution des logements sociaux »
- Octobre : « Lutte contre l'habitat indigne »
- Novembre : « Le DALO »
- Décembre : « la procédure d'expulsion »

## LES PUBLICATIONS

La revue trimestrielle « Habitat Actualité », réalisée par l'ANIL, fait le point sur les nouveautés législatives, réglementaires et jurisprudentielles du trimestre.

Des numéros spéciaux sont consacrés à des problématiques particulières ou études nationales et locales.

En 2010, 7 numéros spéciaux se sont ajoutés aux « Habitat Actualité » trimestriels :

- La réforme du crédit à la consommation
- La loi portant engagement national pour l'environnement
- Le conseil des ADIL aux particuliers dans le domaine des économies d'énergie
- Les logements en copropriété
- La convergence des politiques publiques du vieillissement et des politiques locales de l'habitat
- Sécuriser la colocation
- Le maire, l'accession sociale et le promoteur

▣ L'indicateur des taux présente l'évolution des taux d'intérêts des prêts immobiliers proposés par les principaux établissements financiers sur un trimestre.

▣ L'ADIL Vous Informe AVI et Newsletters : la veille « habitat »

L'ADIL 92 assure, pour les acteurs de l'habitat », une veille sur l'évolution de la réglementation dans tous les domaines du logement.

Cette veille juridique prend la forme du bulletin l'Adil Vous Informe (mensuel) et du service Newsletter.

▣ Le portrait chiffré francilien : les ADIL d'IDF se sont réunies pour élaborer une publication qui présente de façon synthétique, à l'échelle de notre région, les grandes données du logement : données de cadrage sur la construction, les marchés du logement neuf et ancien, le marché locatif, le profil des accédants à la propriété consultant les ADIL d'IDF, et les statistiques sur au prêt à taux 0%.

▣ L'Observatoire de commercialisation des logements neufs en Ile de France : Chaque trimestre, les ADIL d'Ile de France disposent grâce à leur observatoire commun de données sur la commercialisation des logements neufs dans la région. L'ADIL 92 publie une analyse de ces données.



**CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT**

**ADIL des Hauts-de-Seine**  
[www.adil92.org](http://www.adil92.org)

Adresses postales : 10/12, rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre  
Tél. 0 820 16 92 92 – Fax 01 40 90 78 50 – Courriel : [adil92@adil92.org](mailto:adil92@adil92.org)  
Ligne administrative : 01 41 45 06 16

Antenne locale : 16, rue des Quatre Cheminées – 92100 Boulogne-Billancourt  
Tél. 0 820 16 92 92 – Fax 01 46 21 61 87 – Courriel : [adil92b@adil92.org](mailto:adil92b@adil92.org)

**ADIL92 est une association agréée par l'ANIL et conventionnée par le Ministère du logement**