



# RAPPORT D'ACTIVITE | 2020





# SOMMAIRE

## LES CONSULTATIONS JURIDIQUES, FINANCIERES ET FISCALES SUR LE LOGEMENT

LES MODES DE CONSULTATION DE L'ADIL	p10
LE PROFIL DES CONSULTANTS	p16
LES THEMES DES CONSULTATIONS	p18
LE SITE INTERNET	p25
LA MISSION DE PREVENTION ET DE TRAITEMENT DES EXPULSIONS	p26
LA MISSION DE TRAITEMENT DES LOGEMENTS NON-DECENTS	p29
UN EXPERT LOGEMENT POUR LES PROFESSIONNELS	p31
LA PARTICIPATION INSTITUTIONNELLE	p32
L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT	p35

## L'information sur le logement

L'ADIL, centre d'information sur l'habitat, **assure une mission d'information et de conseil** sur le logement et l'habitat prévue par l'article L 366-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

Elle renseigne également sur la fiscalité immobilière, les règles d'urbanisme, les servitudes ou encore les relations de voisinage.

La neutralité du conseil délivré au public est garantie par la diversité des partenaires réunis au sein de l'ADIL.

## Le champ de compétence de l'ADIL

- Le droit de la location,
- La copropriété,
- Les règles d'attribution des logements sociaux, la marche à suivre pour les demandes,
- Les réservations de logements sociaux (Action Logement, ...),
- L'amélioration des logements par le propriétaire bailleur, par le propriétaire occupant, par le locataire,
- L'établissement d'un plan de financement ou d'un diagnostic financier adapté à la situation personnelle de l'usager,
- Les prêts et aides spécifiques en matière d'habitat, allocation-logement, aide personnalisée au logement,...

- Les aides aux travaux permettant la maîtrise de l'énergie,
- Les relations avec les professionnels de l'immobilier : réglementation, mission, honoraires,
- Les contrats de construction, de cession ou de travaux,
- Les responsabilités en matière de construction,
- Les assurances liées à la construction et au logement,
- Le permis de construire et les règles d'urbanisme,
- Les droits de mutation et l'ensemble des frais annexes,
- La fiscalité immobilière.

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

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

L'objectif est de favoriser un véritable accès au droit

des personnes les plus fragiles, de leur permettre de bénéficier des dispositifs et des aides spécifiques qui leur sont destinés, mais aussi d'identifier les obstacles auxquels elles se heurtent.

## La force d'un réseau

L'ADIL du Val-de-Marne, agréée dans le cadre de l'article L 366-1 du Code de la construction et de l'habitation par le Ministère en charge du Logement, fait partie d'un réseau national composé de l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) et des ADIL qui couvrent 85 départements du territoire français.

Chaque année, plus de 800 000 consultations sont délivrées au public et aux professionnels.

Association de droit privé régie par la loi de 1901, l'ADIL du Val-de-Marne est autonome tout en se conformant à des règles d'agrément communes à l'ensemble du réseau qui garantissent la neutralité, l'indépendance et la qualité des conseils juridiques, financiers et fiscaux délivrés chaque année en matière de logement.

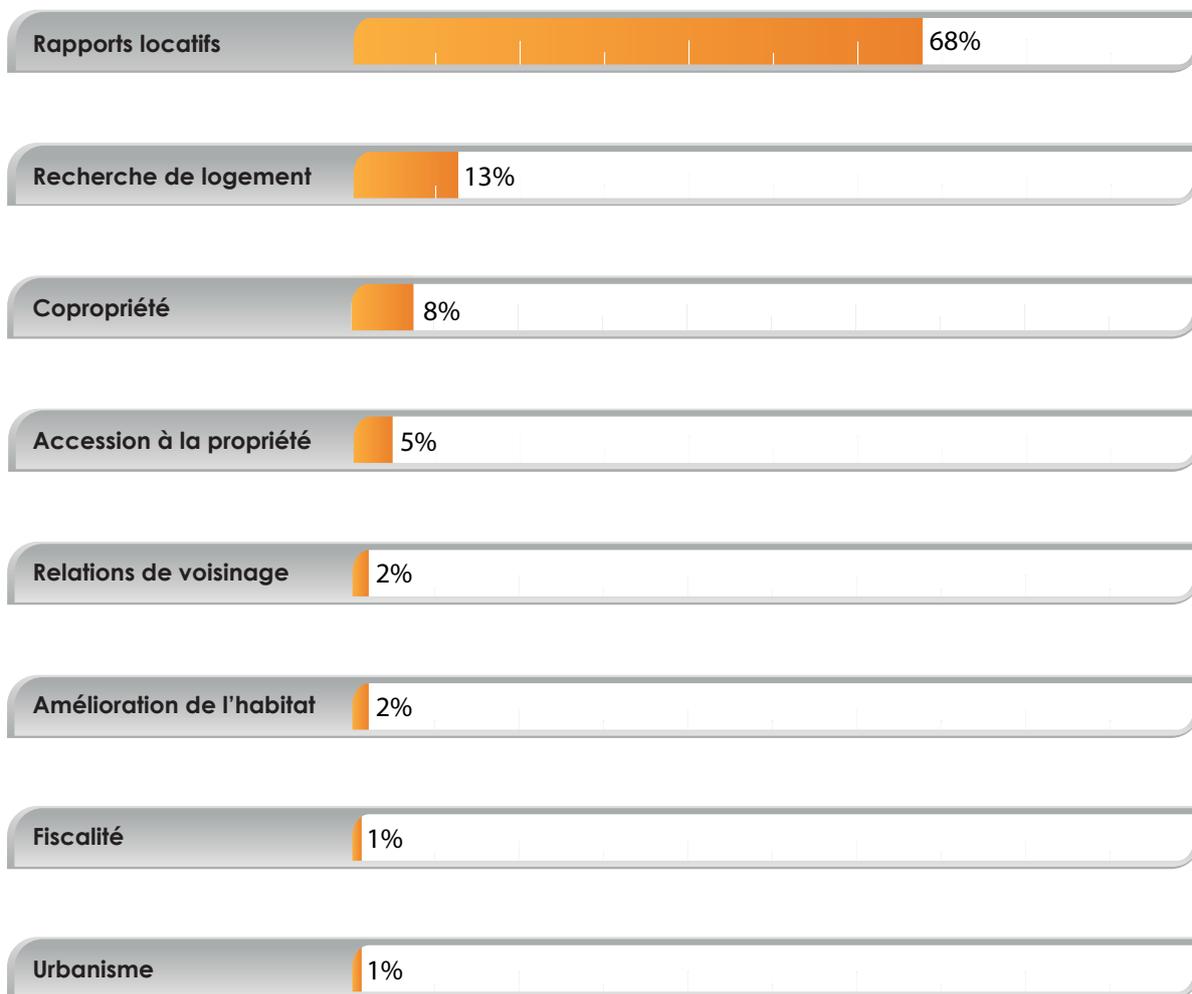
# L'activité en 2020



## 15 238 consultations



## 15 238 consultations



**LES CONSULTATIONS JURIDIQUES,  
FINANCIERES ET FISCALES SUR LE LOGEMENT**

---





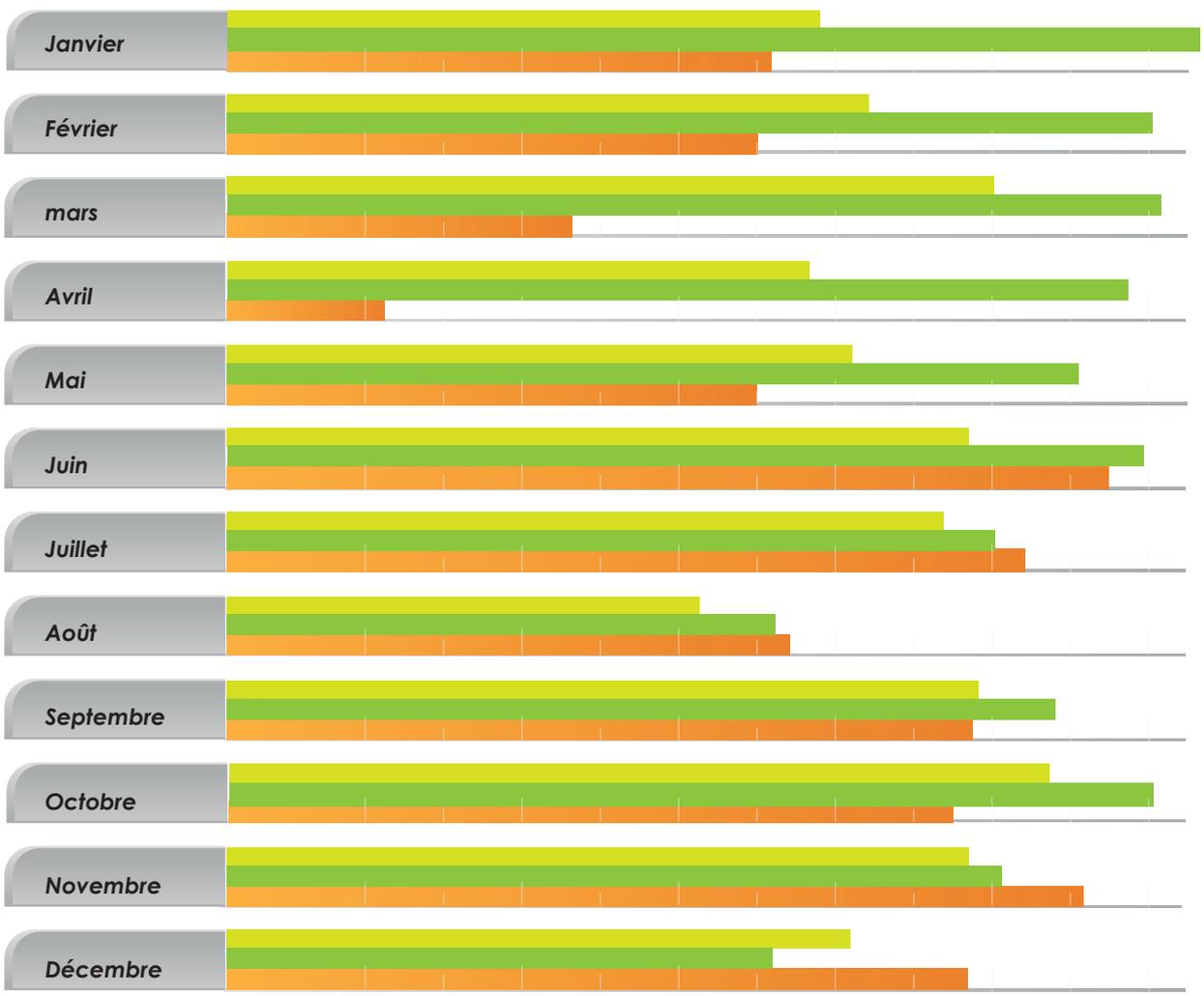
**15 238 consultations réalisées en 2020**

En 2020, l'ADIL a dispensé 15 238 consultations juridiques, financières et fiscales sur le logement et l'habitat.

Le conseil s'adresse à tous les particuliers qu'ils soient locataires, propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, accédants à la propriété, en recherche de logement mais aussi aux professionnels œuvrant dans le domaine du logement sur le département du Val-de-Marne (collectivités locales, travailleurs sociaux...).



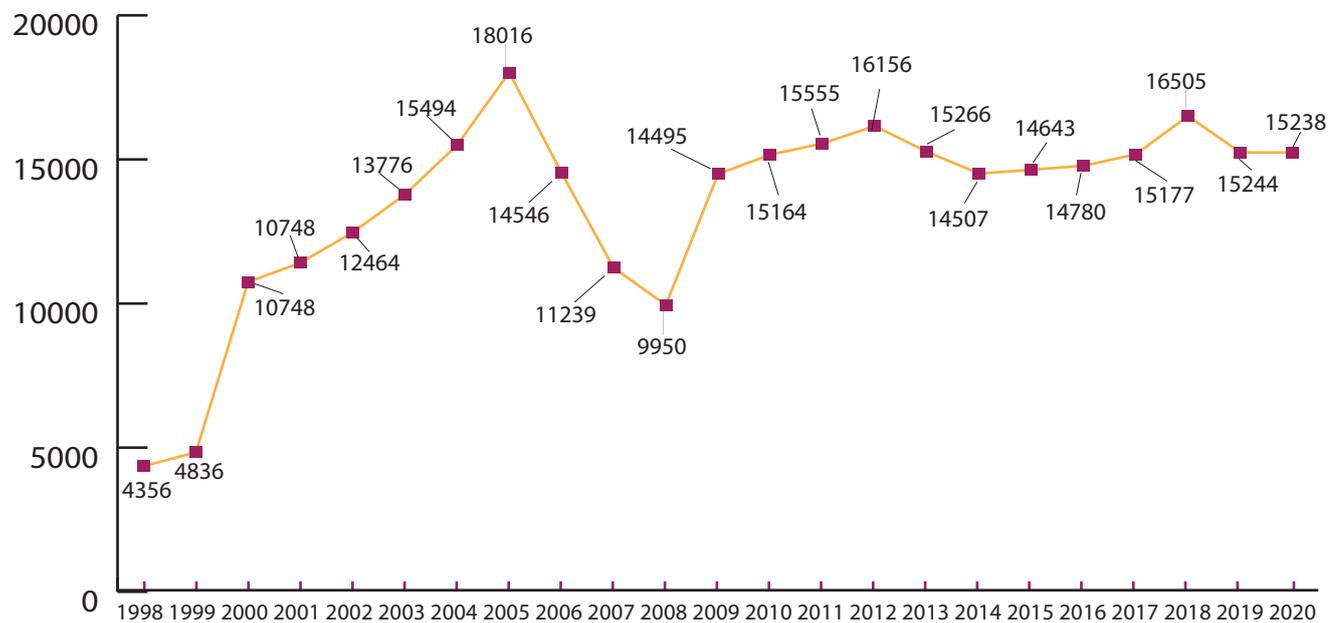
**1 270 conseils délivrés en moyenne chaque mois**



■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

## Évolution de la fréquentation de l'ADIL du Val-de-Marne depuis 1998

Depuis 1998, année de sa création, l'ADIL a conseillé **324 806** Val-de-Marnais sur une question liée au logement.

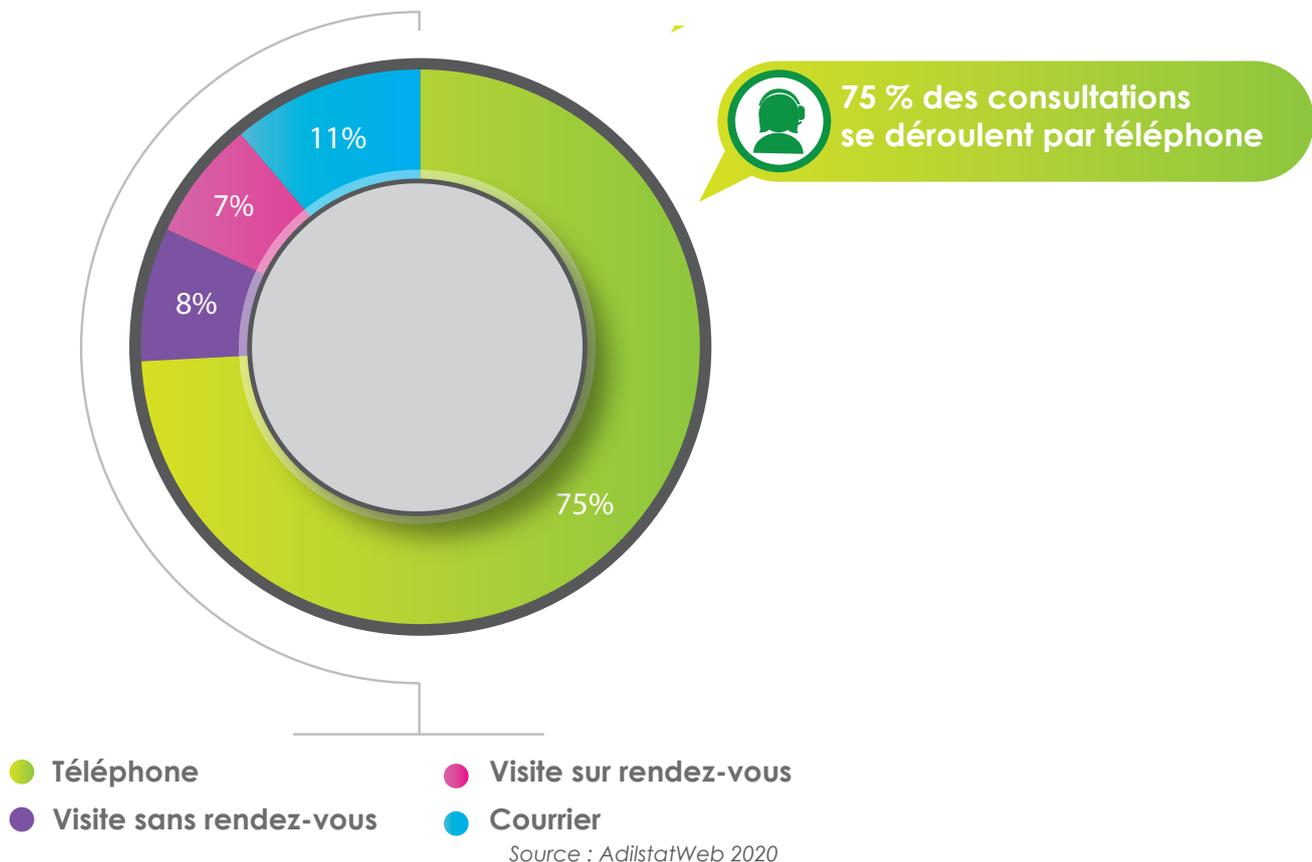


## LES MODES DE CONSULTATION DE L'ADIL

Les habitants du Val-de-Marne ont à leur disposition plusieurs modes de consultation de l'ADIL :

- par téléphone, courriel ou courrier en général pour les questions les plus simples ;
- en face-à-face au siège de l'ADIL à Créteil sur rendez-vous du lundi au vendredi (à l'exclusion du jeudi après-midi)
- dans les permanences réparties sur l'ensemble du département (visites avec ou sans rendez-vous).

Pour les questions les plus complexes et les publics qui rencontrent de grandes difficultés, la consultation en face-à-face est privilégiée.



La part des consultations téléphoniques a fortement augmentée en 2020 (75%).

Elle est en augmentation de plus de 29% par rapport à 2019 (58% en 2019 et 56% en 2018). La crise sanitaire qui a débuté au milieu du mois de mars a fortement impacté les modalités de consultation de l'ADIL tout au long de l'année. En effet, les deux périodes de confinement et les obligations sanitaires ont rendu impossible voire difficile la réception du public en présentiel. La demande s'est alors reportée sur la permanence téléphonique.

Cumulées, **les consultations à distance représentent 86%** de l'activité de conseil du pôle juridique de l'ADIL en 2020. Elles constituent un moyen pour répondre aux questions de tous les Val-de-Marnais.

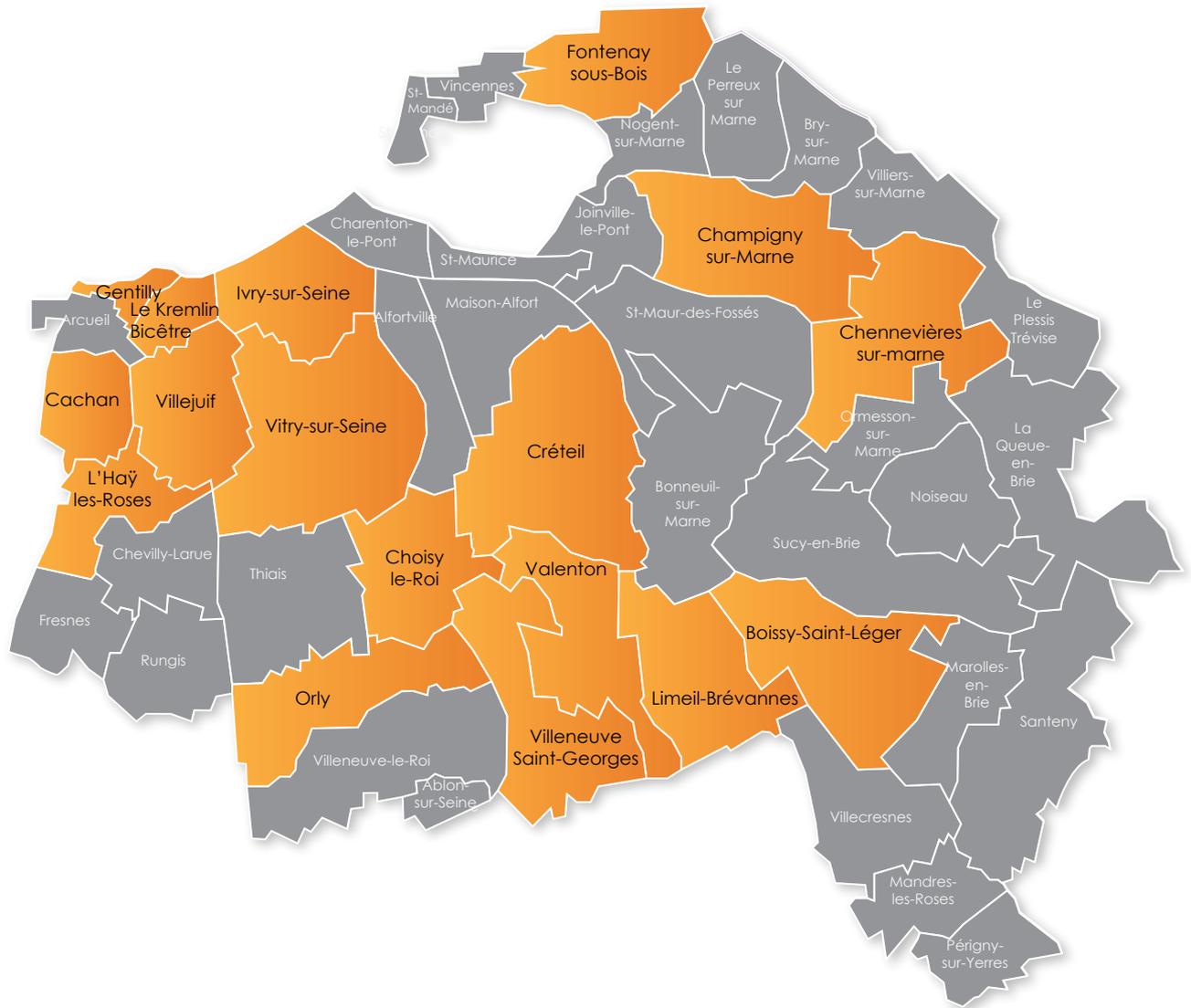
En 2020, **les consultations en face-à-face ont représenté 15% de l'ensemble des consultations** contre 32% en 2019.

Les sollicitations **par courrier sont en légère augmentation** et représentent 11% des consultations totales (10% des consultations en 2019).

## Un réseau de permanences pour renforcer l'accès au droit

L'ADIL assure une desserte du territoire du Val-de-Marne par des permanences régulières dans plusieurs communes du département.

Ainsi, pour être au plus près des Val-de-Marnais, en plus de son siège situé à Créteil, l'ADIL est présente dans 19 lieux de réception du public répartis sur l'ensemble du territoire.



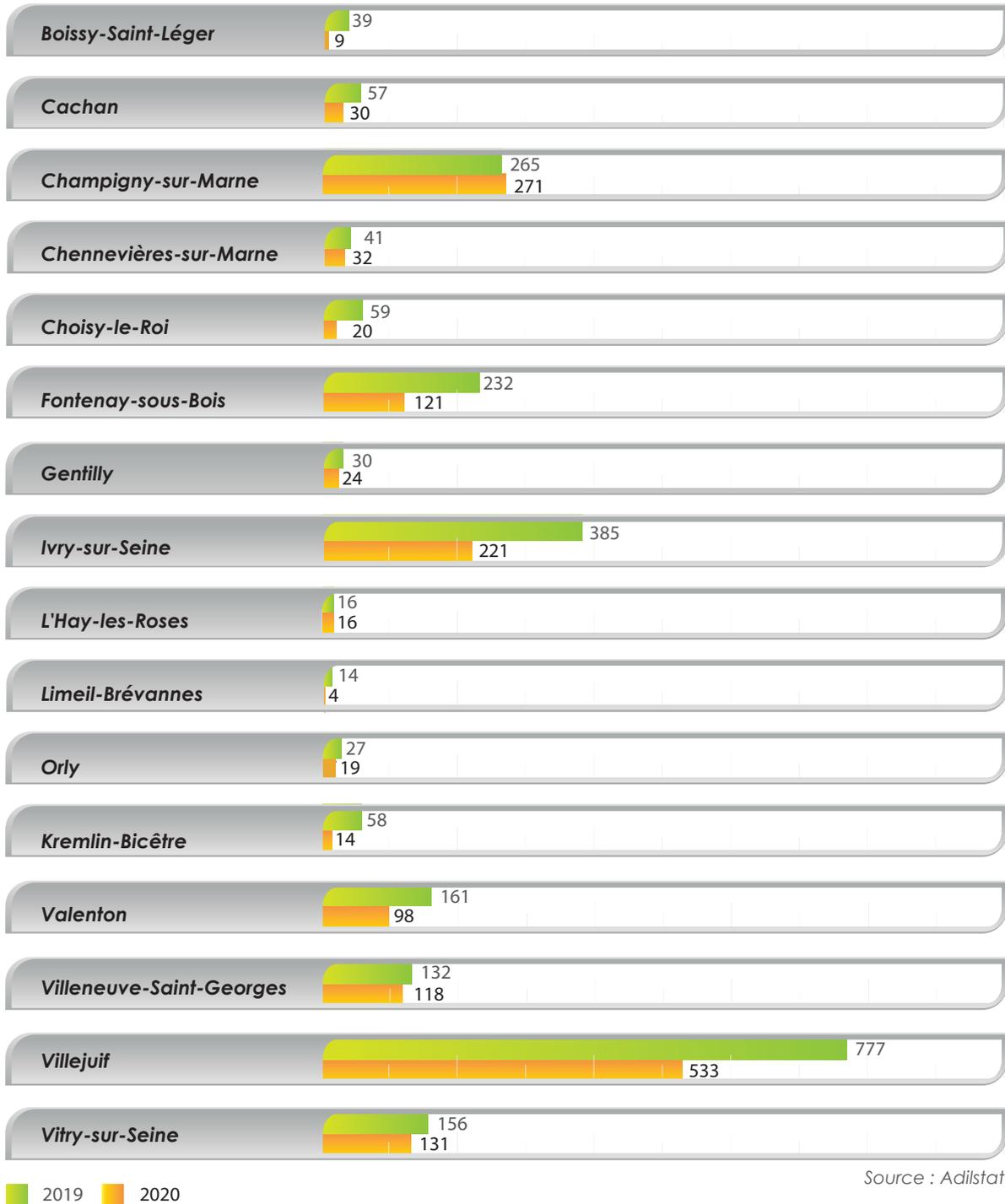
## Les lieux de réception du public de l'ADIL en 2020

<b>BOISSY-SAINT-LEGER</b> Centre social Michel Catonné - rue Gaston Roulleau	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> jeudis de 9h à 11h30 sans rdv
<b>CACHAN</b> Direction du dvt social 3/5, rue Camille Desmoulin	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> mardis de 14h à 17h sans rdv
<b>CHAMPIGNY-SUR-MARNE</b> (Maison de la Justice et du Droit) 15, rue Albert Thomas	Tous les lundis de 14h à 18h sur rdv au 01 45 16 18 60
<b>CHAMPIGNY-SUR-MARNE</b> (Espace Départemental de la Solidarité) 12 place Rodin Permanence dédiée à la prévention des expulsions locatives	Tous les mardis de 14h à 17h sur rdv
<b>CHENNEVIERES-SUR-MARNE (CCAS)</b> 14 avenue du maréchal Leclerc	1 <sup>er</sup> mardi de 9 h à 12h sur rdv au 01 75 65 10 75
<b>CHOISY LE ROI</b> (Ancienne Mairie) Parc de la Mairie	4 <sup>ème</sup> jeudi de 9h à 12h sans rdv
<b>FONTENAY-SOUS-BOIS</b> (Point d'Accès au Droit) 12 bis rue Charles Garcia	Tous les vendredis de 9h à 12h30 sur rdv au 01 48 75 46 96
<b>GENTILLY</b> 19, rue du Val-de-Marne	2 <sup>ème</sup> mercredi de 9h à 12h rdv au 01 47 40 58 27/99
<b>IVRY-SUR-SEINE</b> Espace Municipal de Médiation et d'accès au droit 7 place M. Cachin	Tous les mercredis de 9h à 12h sans rdv
<b>LE KREMLIN-BICETRE</b> Point information habitat – 10 place Jean Jaurès	4 <sup>ème</sup> mercredi de 9h à 12h sans rdv
<b>LE KREMLIN-BICETRE</b> Point information habitat – 10 place Jean Jaurès Permanence dédiée au DALO	3 <sup>ème</sup> mardi de 9h à 12h
<b>L'HAY-LES-ROSES</b> Mairie, 41 rue Jean Jaurès	1 <sup>er</sup> lundi de 9h à 12h sur rdv au 01 48 98 03 48
<b>LIMEIL-BREVANNES</b> Place d'Aquitaine	2 <sup>ème</sup> jeudi de 9h à 12h sur rdv au 01 43 89 82 10
<b>ORLY</b> CCAS – 7 avenue Adrien Raynal	1 <sup>er</sup> vendredi de chaque mois de 9h à 12h sur rdv au 01 48 90 20 00
<b>VALENTON</b> 1, cours de la ferme - Résidence la Bergerie	2 <sup>ème</sup> et 4 <sup>ème</sup> vendredis de 14h à 17h sur rdv au 01 43 82 81 30
<b>VILLEJUIF</b> (Maison de la Justice et du Droit) 65 rue Jean Jaurès	Tous les lundis de chaque mois de 9h à 12h et Tous les mercredis de 14h à 17h sans rdv
<b>VILLENEUVE-SAINT-GEORGES</b> Service Habitat - 22, rue de Balzac	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> mercredis de 9h à 12h sans rdv
<b>VITRY-SUR-SEINE</b> (Espace Départemental de la Solidarité) 27, avenue Maximilien Robespierre Permanence dédiée à la prévention des expulsions locatives	Tous les mardis de 9h à 12h sur rdv
<b>VITRY-SUR-SEINE</b> Relais mairie - 28, av Paul-Vaillant-Couturier	1 <sup>er</sup> et 3 <sup>ème</sup> mardi de 10h30 à 13h sans rdv

## La fréquentation des permanences de l'ADIL



1 661 consultations  
réalisées dans les 18 lieux



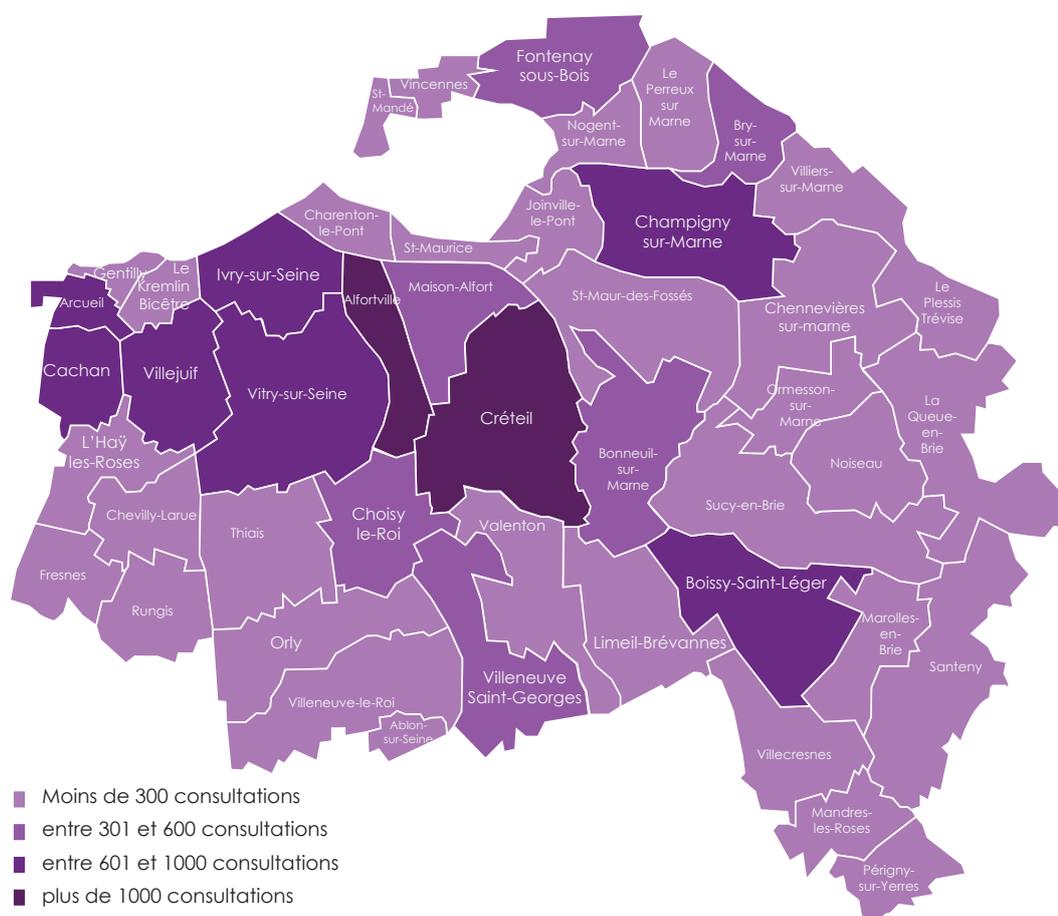
Source : AdilstatWeb 2020

Le volume de consultations par commune résulte en partie du nombre d'habitants et de résidences principales dans ces territoires. Deux autres facteurs entrent en jeu : la proximité des locaux de l'ADIL à Créteil et l'implantation de permanences de proximité dans les communes.

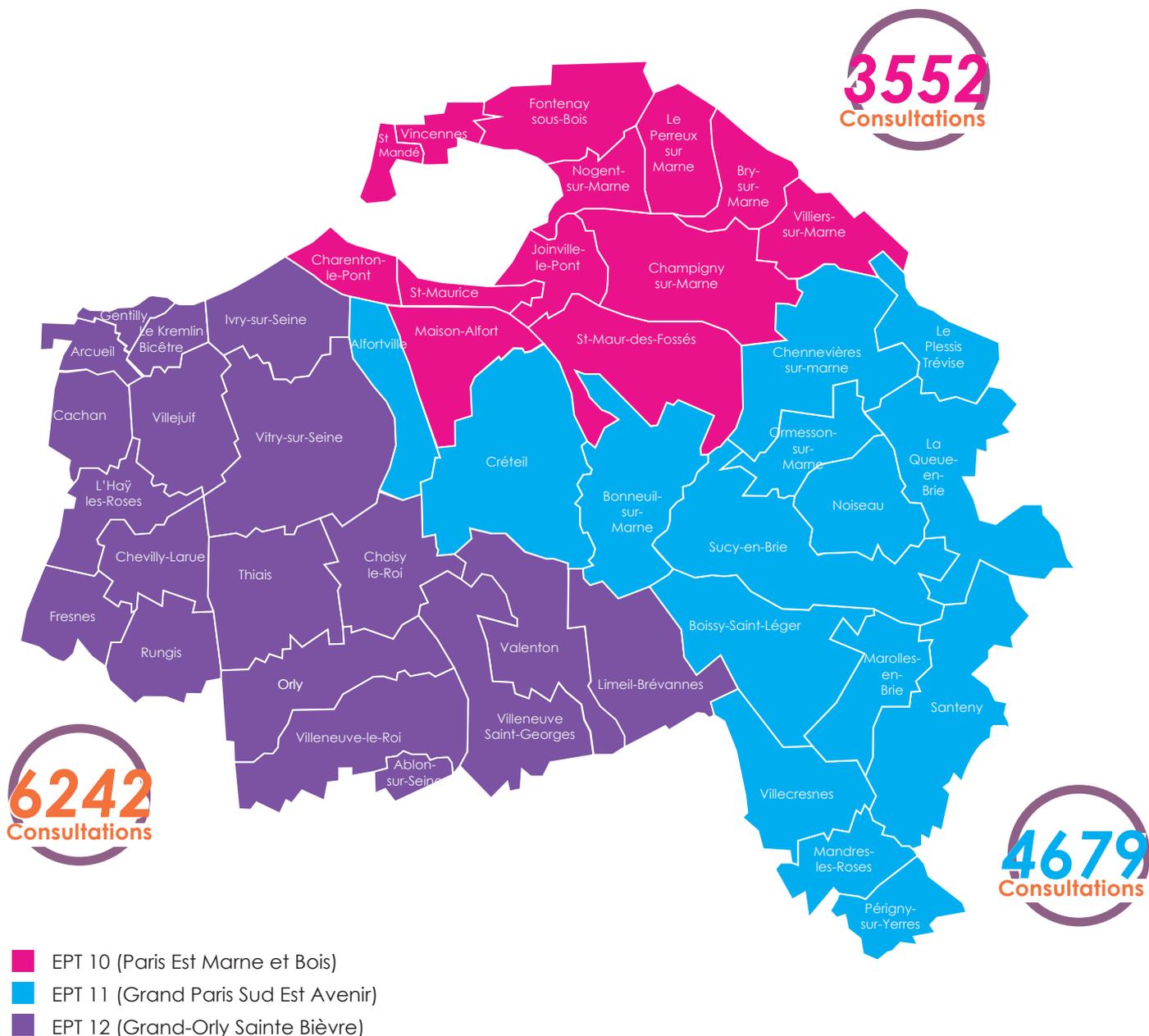
En 2020, l'ADIL a été sollicitée en premier lieu par les habitants de Créteil (2039 consultations). Viennent ensuite les habitants d'Alfortville (1007), Arcueil (959), Champigny-sur-Marne (885), Villejuif (720), Cachan (712), Boissy-Saint-Léger (709), Vitry-sur-Seine (669), Ivry-sur-Seine (668), Fontenay-sous-Bois (572), Choisy-le-Roi (458), Maisons-Alfort (366), Villeneuve-Saint-Georges (323), etc.

Communes	Volume	Communes	Volume	Communes	Volume
Ablon-sur-Seine	86	Ivry-sur-Seine	668	Rungis	29
Alfortville	1007	Joinville-le-Pont	86	Saint-Mandé	101
Arcueil	959	La Queue-en-Brie	33	Saint-Maur-des-Fossés	291
Boissy-Saint-Leger	709	Le Kremlin-Bicêtre	211	Saint-Maurice	80
Bonneuil-sur-Marne	453	Le Perreux-sur-Marne	146	Santeny	12
Bry-sur-Marne	365	Le Plessis-Trévisé	73	Sucy-en-Brie	86
Cachan	712	L'Haÿ-les-Roses	153	Thiais	150
Champigny-sur-Marne	885	Limeil-Brévannes	152	Valenton	184
Charenton-le-Pont	122	Maisons-Alfort	366	Villecresnes	31
Chennevieres-sur-Marne	152	Mandres-les-Roses	22	Villejuif	720
Chevilly-Larue	114	Marolles-en-Brie	19	Villeneuve-le-Roi	98
Choisy-le-Roi	458	Nogent-sur-Marne	192	Villeneuve-Saint-Georges	323
Créteil	2039	Noiseau	22	Villiers-sur-Marne	114
Fontenay-sous-Bois	572	Orly	106	Vincennes	232
Fresnes	210	Ormesson-sur-Marne	16	Vitry-sur-Seine	669
Gentilly	240	Périgny	5	Hors dép.	35
				Indéterminé	730
				<b>TOTAL</b>	<b>15 238</b>

Source : AdilstatWeb 2020



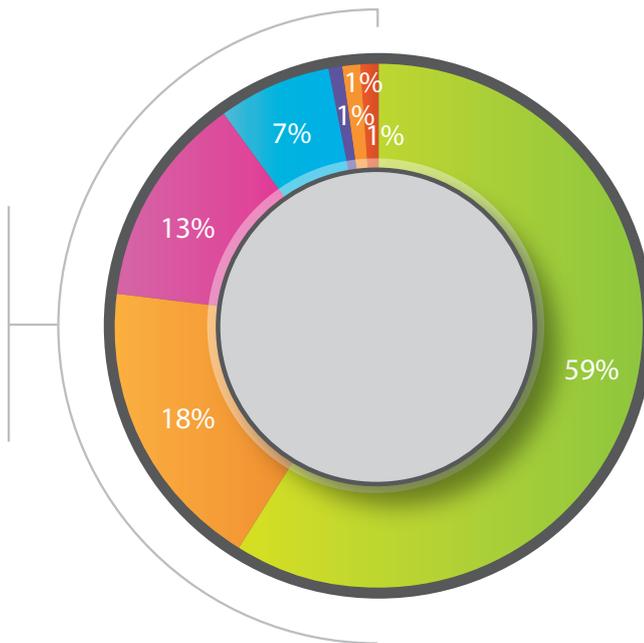
# Nombre de consultations par Etablissement Public Territorial



# LE PROFIL DES CONSULTANTS

## La situation logement

- Locataire par privé
- Locataire parc social
- Propriétaire occupant
- Propriétaire bailleur
- Occupant sans droit ni titre
- Hébergement collectif
- Autre



Source : AdilstatWeb 2020

**77% des consultants sont locataires**

**59% des consultants de l'ADIL sont locataires du parc privé** (52% en 2019).

Le nombre de locataires du parc social qui sollicitent l'ADIL est en légère diminution. Ils sont ainsi **18% « locataires HLM » à avoir consulté l'ADIL en 2020 (20% en 2019)**.

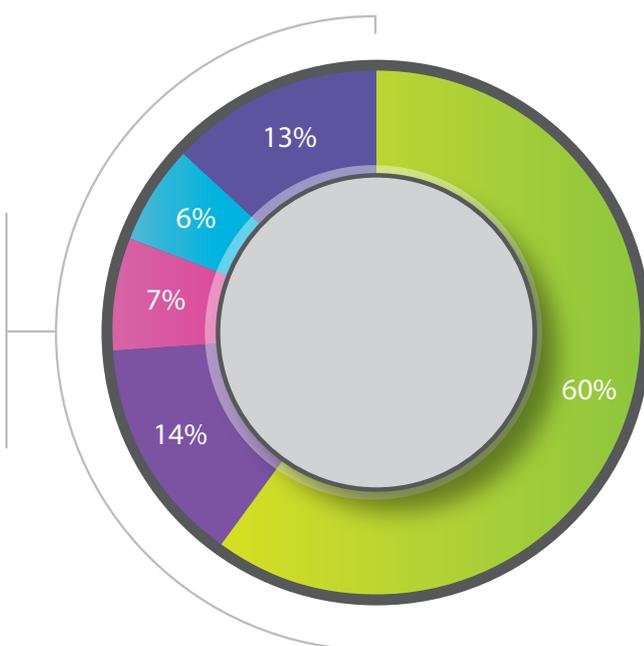
Les propriétaires représentent 20% des consultants de l'ADIL.

**13% sont des propriétaires-occupants et 7% des propriétaires-bailleurs.**

1% des particuliers qui consultent l'ADIL vivent dans un hébergement collectif. 1% sont des occupants sans droit ni titre.

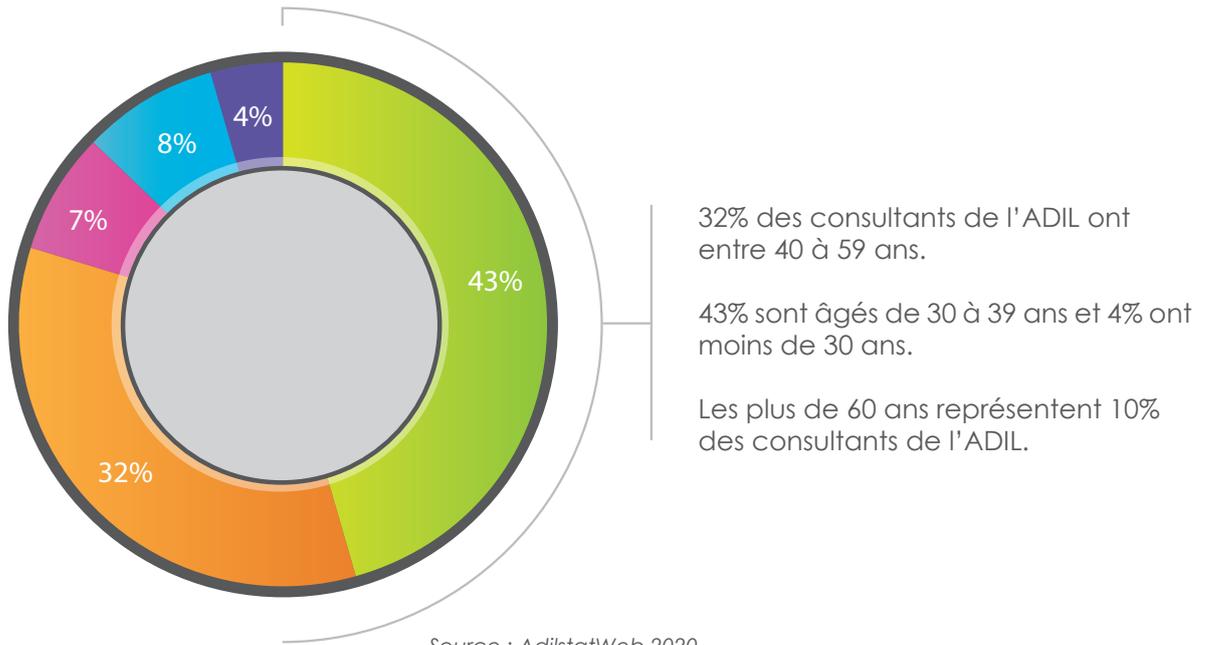
## La situation matrimoniale

- Célibataire
- Couple avec enfant
- Couple sans enfant
- Famille monoparentale
- Inconnue

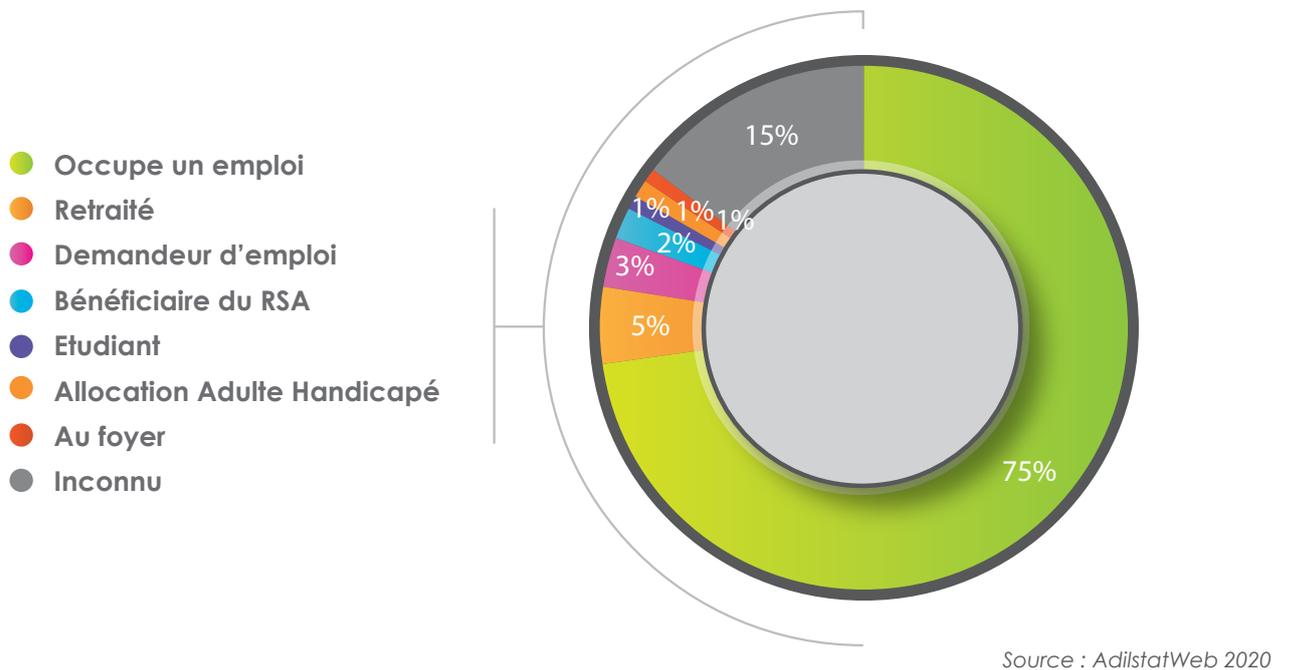


Les personnes célibataires constituent le public le plus représenté parmi les consultants de l'ADIL (60%). Les couples avec enfant représentent 14% des particuliers qui ont sollicité l'ADIL en 2020, les familles monoparentales 6% tout comme les couples sans enfant 7%.

## L'âge des consultants



## La situation dans l'emploi



# LES THEMES DES CONSULTATIONS



**10 362 consultations** portent sur les rapports locatifs

En 2020, les questions relatives aux rapports locatifs restent largement majoritaires (68%). La proportion des sollicitations relatives aux relations bailleurs-locataires est en augmentation par rapport à 2019.

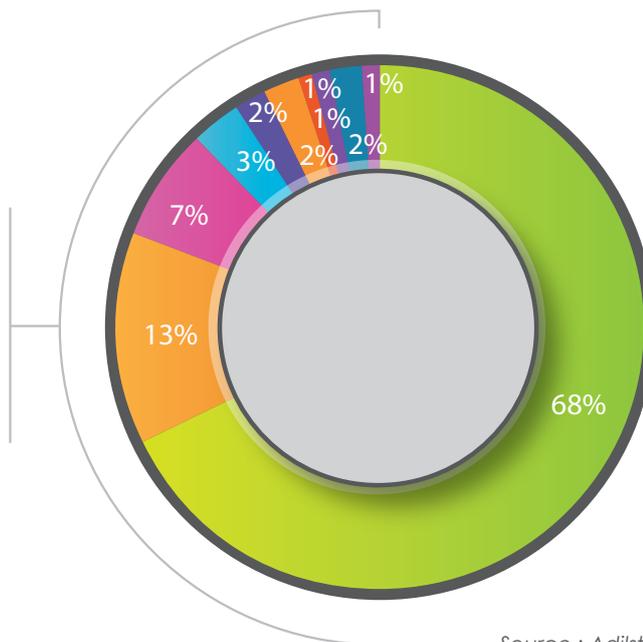
Les consultations portant sur le thème de la **recherche d'un logement s'élèvent à 13% des consultations totales** (12% en 2019).

La copropriété représente 7% de la demande.

La proportion des consultations sur l'**accession à la propriété** est en baisse et représente 5% (7% en 2019).

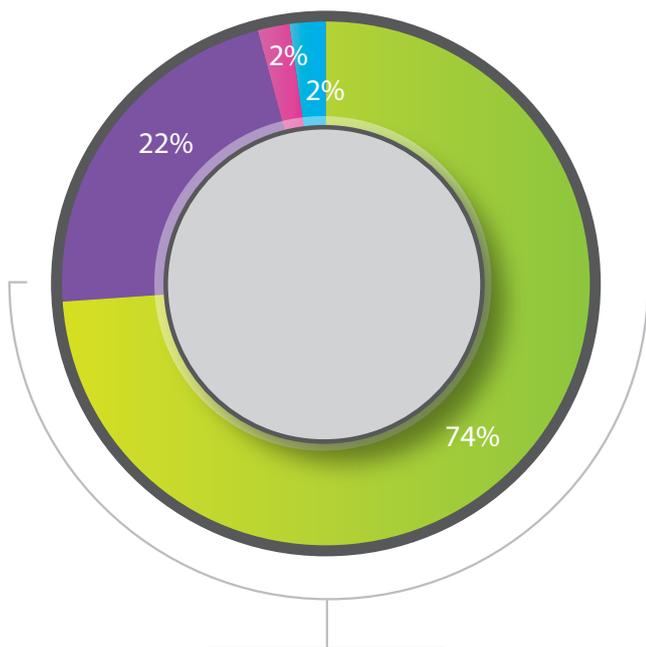
L'ADIL a également eu quelques sollicitations sur l'amélioration de l'habitat, les relations de voisinage, la fiscalité, l'urbanisme et conseils techniques.

- Rapports locatifs
- Recherche de logement
- Copropriété
- Accession à la propriété
- Financement d'une accession
- Voisinage
- Urbanisme
- Fiscalité
- Amélioration de l'habitat
- Conseil technique



Source : AdilstatWeb 2020

## Les rapports locatifs



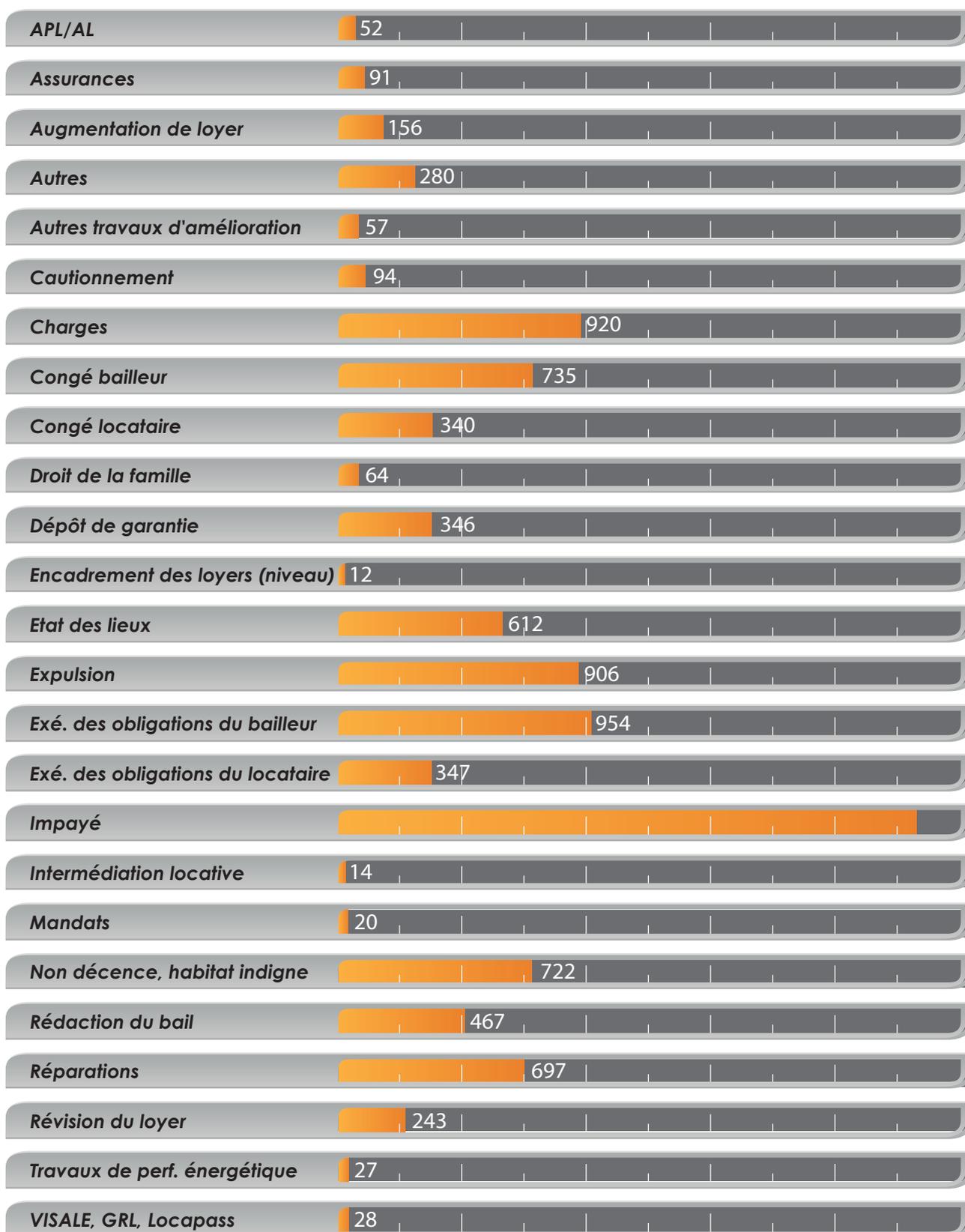
- Droit commun
- Meublée
- Logement social
- Autres

Source : AdilstatWeb 2020

Le régime juridique sur lequel ont porté les questions est :

- Le régime de droit commun : la loi du 6 juillet 1989 (74%)
- Le régime de la location HLM (22%)
- La location meublée (2%)
- Les autres régimes juridiques, la loi de 1948, le conventionnement privé, les résidences communautaires (foyers, résidences étudiantes)

## Les questions relatives aux rapports locatifs



Source : AdilstatWeb 2020



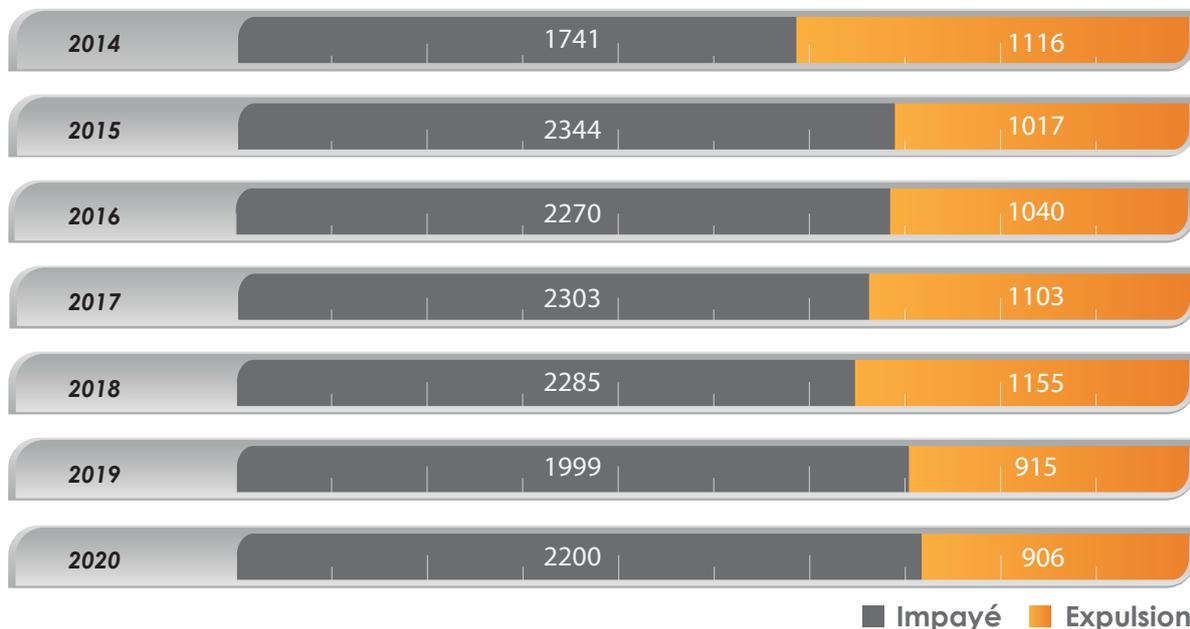
## 3 106 consultations sur les questions d'impayés de loyers et d'expulsion

30% des consultations relatives aux rapports locatifs ont porté sur les questions d'impayés de loyers ou d'expulsion soit 3 106 consultations (2 913 en 2019), ce qui constitue une augmentation des sollicitations sur ce sujet de 6,63%. La crise sanitaire à laquelle a succédé une crise économique peuvent expliquer l'augmentation des sollicitations sur les impayés de loyer.

Les questions sur les charges locatives (9%) sont récurrentes et témoignent de la difficulté du sujet et de l'impact financier pour de nombreux ménages locataires. Les interrogations portent principalement sur le caractère récupérable ou non des charges réclamées par le bailleur, ainsi que sur les possibilités de contrôle par le locataire des sommes à régler.

### La procédure d'impayés - expulsions

3 106 consultations ont porté en 2020 sur la procédure impayés-expulsion.



Source : AdilstatWeb 2020

10 % des consultations relatives aux rapports locatifs portent sur le congé dont 7% sur le congé délivré par le bailleur et 3% sur le congé du locataire. Le rôle de l'ADIL consiste à informer les locataires et les bailleurs sur les modalités de délivrance d'un congé (forme, délai de préavis...) et à vérifier la validité d'un congé délivré par l'une des parties au contrat de location.

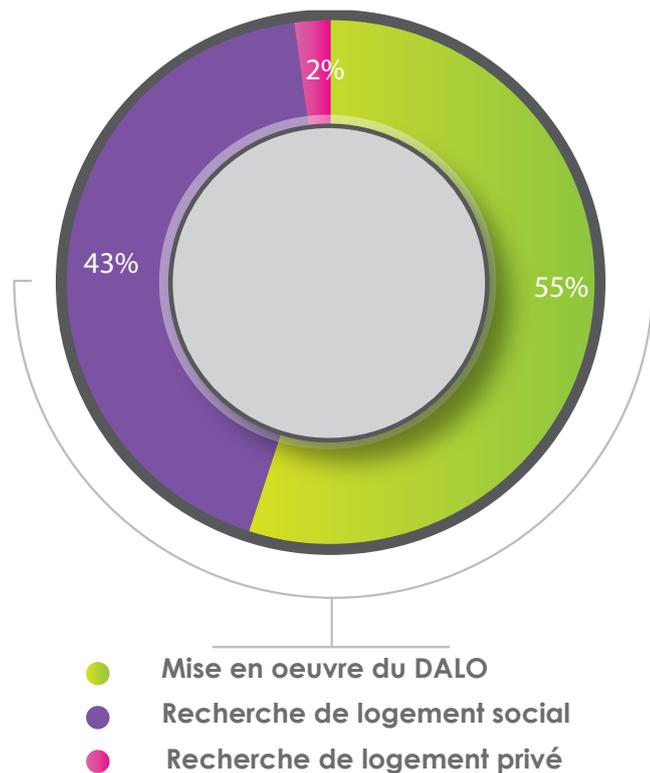
Les obligations des parties constituent 12% des demandes d'information. 9% concernent l'exécution des obligations du bailleur et 3% celles du locataire.

Ce thème est à rapprocher de celui des réparations (7%) qui apportent généralement des questions sur les obligations de chacune des parties en matière d'entretien du logement.

Les questions relatives à la décence du logement voire à son indignité sont également fréquentes (7%).

Bailleurs et locataires ont également interrogé les juristes de l'ADIL sur l'état des lieux (6%), la rédaction du bail (4%) ou encore le dépôt de garantie (3%). Les questions relatives au loyer - augmentation, révision et encadrement des loyers sont stables (4%).

## La recherche d'un logement



**1 930 ménages ont contacté l'ADIL pour une question liée à la recherche d'un logement**

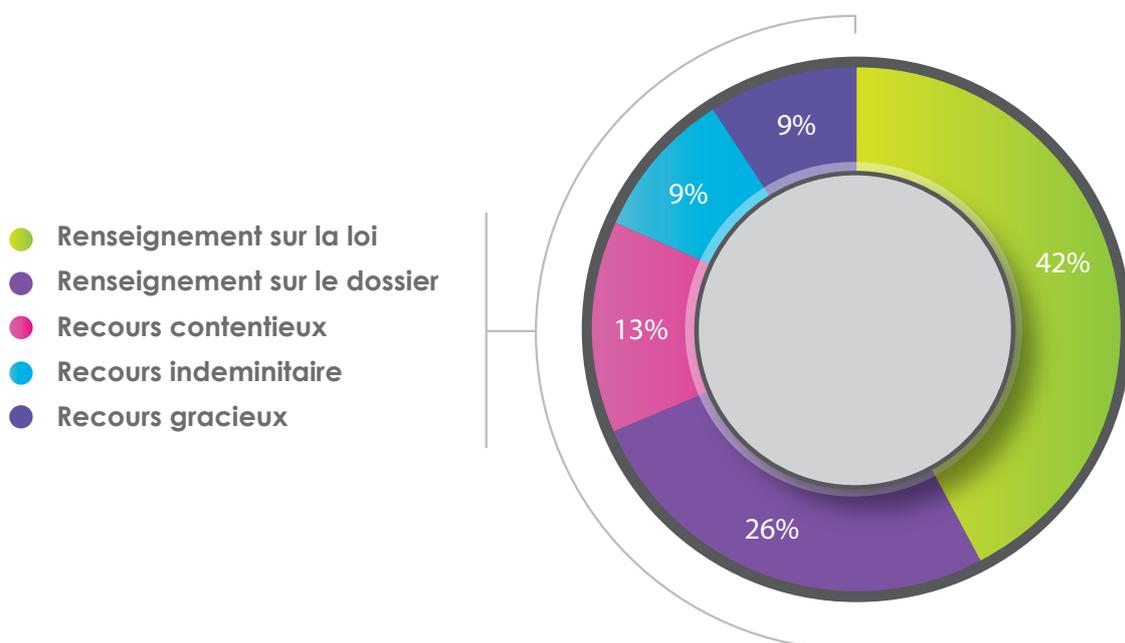
Source : AdilstatWeb 2020

55% des consultations relatives à la recherche d'un logement portent sur la mise en œuvre du Droit au Logement Opposable (DALO). Ce sujet reste toujours aussi prégnant même s'il connaît une baisse en 2020 par rapport à 2019 (-4%).

43% des sollicitations concernent la recherche d'un logement du parc locatif social et principalement les démarches de droit commun à effectuer pour accéder à un logement social. Ce sujet est en augmentation de 6% par rapport à 2019.

Seules 2% des questions ont trait à la recherche d'un logement dans le parc privé. Quelques questions ont également porté sur le marché de l'accession.

## La mise en œuvre du DALO



Source : AdilstatWeb 2020

**42% des interrogations portent sur la loi DALO** de mars 2007. Il s'agit pour les personnes de se renseigner sur les critères et conditions prévus par loi pour bénéficier du droit au logement opposable.

**26% des questions** sont liées à un renseignement sur le dossier et plus précisément sur les **modalités de mise en œuvre** :

- « Je voudrais déposer un dossier DALO, pourriez-vous me donner le formulaire ? » ou « pourriez-vous m'aider à remplir le formulaire ? ».

**13% portent sur le recours contentieux.** Il s'agit du dernier recours DALO offert aux ménages déclarés prioritaire et urgent par la commission de médiation et non relogés par le préfet dans les délais impartis.

**9% des consultations portent sur le recours indemnitaire.**

**9% des questions** concernent un renseignement sur le **recours gracieux** :

« J'ai déposé un dossier DALO, la réponse est négative. Je pense que la commission n'a pas tenu compte de l'ensemble de mes justificatifs. Que puis-je faire ? »

« J'ai déposé un dossier DALO depuis plus de 3 mois et je n'ai toujours aucune réponse de la part de la commission, que puis-je faire ? »

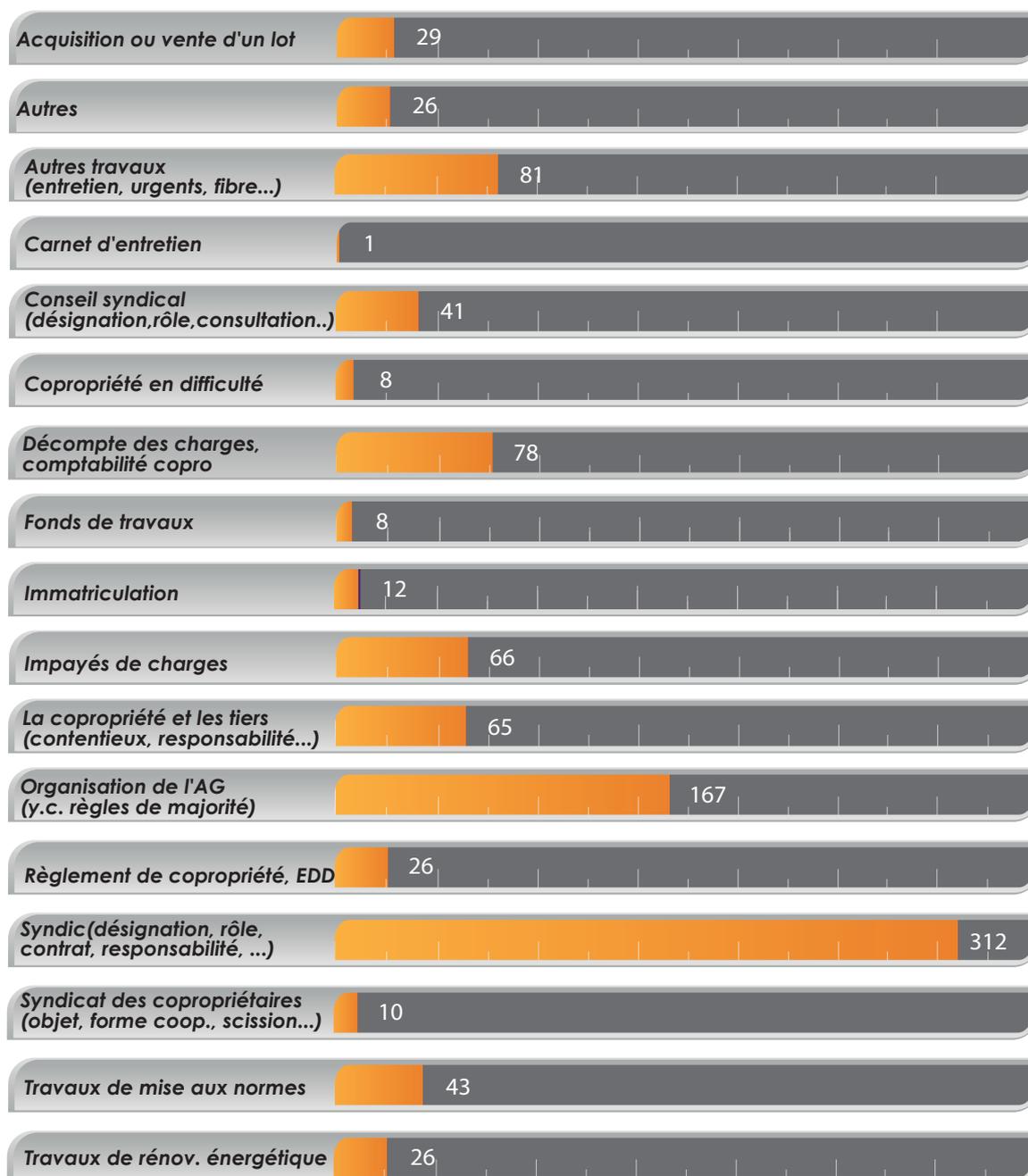
## Les questions relatives à la copropriété



**999 copropriétaires ont consulté l'ADIL en 2020**

Les demandes d'information relatives à la copropriété constituent 7 % des questions posées à l'équipe de juristes de l'ADIL (9% en 2020).

Ce sont principalement des copropriétaires occupants qui consultent l'ADIL.



Source : AdilstatWeb 2020



**Plus de 31% des questions portent sur le syndic**

**31% des questions relatives à la copropriété** concernent le syndic. Plus précisément, les questions portent sur le rôle du syndic, sa désignation, ses honoraires, sa responsabilité ou encore le contrat de syndic. **17% des sollicitations concernent l'organisation de l'Assemblée générale.** Les Val-de-Marnais sollicitent l'ADIL sur ce sujet pour préparer l'assemblée générale de leur copropriété principalement suite à la réception de l'ordre du jour ou car ils souhaitent inscrire une question à l'ordre du jour de la prochaine

assemblée.

**15% des consultations portent sur les charges** dont 8% sur le décompte de charges et 7% sur les impayés de charges.

**Les interrogations relatives aux travaux** (mise aux normes, rénovation énergétique, financements) ont totalisé 16% des consultations sur la copropriété.

## L'accession à la propriété



**774 conseils  
sur l'achat d'un logement**

En 2020, 774 consultations (913 en 2019) ont eu pour sujet l'accession à la propriété : les sollicitations sont partagées entre les questions financières (326) et les questions de nature juridique (448).

Les questions de nature juridique ont principalement porté sur les avant-contrats (compromis ou promesses de vente et d'achat, délai de rétractation), les contrats de constructions de maisons individuelles

(étude du contrat, exécution du contrat, réception des travaux et assurances) et les ventes en l'état futur d'achèvement (livraison du logement, exécution du contrat et garanties).

# LE SITE INTERNET

## La fréquentation du site

En 2020, 18 027 utilisateurs ont visité le site [www.adil94.org](http://www.adil94.org), soit 1 502 visites par mois en moyenne. 98,7% des utilisateurs sont des nouveaux utilisateurs.

71 059 pages du site internet ont été vues.

Le site internet de l'ADIL fait l'objet d'une mise à jour permanente, permettant ainsi à l'internaute de connaître l'actualité législative et réglementaire la plus récente.

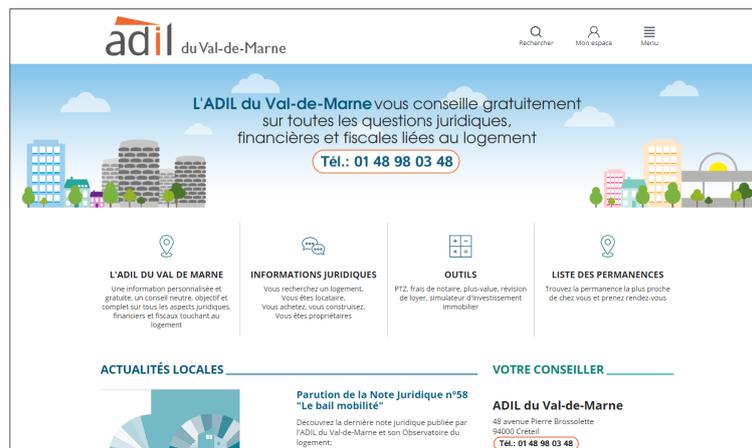
Les pages les plus visitées sont :

1. Page d'accueil
2. Nous contacter
3. Adresse utile
4. Les permanences

La recherche de permanence de l'ADIL dans le Val-de-Marne représente 11% des consultations du site.

## Nouveau site internet

Depuis le 26 octobre 2017, l'ADIL du Val-de-Marne a mis à disposition du public et des professionnels un nouveau site internet.



## Les consultations Internet

Le public utilise le site internet pour s'informer mais aussi pour poser une question à l'ADIL grâce à l'adresse mail [info@adil94.org](mailto:info@adil94.org).

# LA MISSION DE PREVENTION ET DE TRAITEMENT DES EXPULSIONS

Depuis le 15 novembre 2004, l'ADIL du Val-de-Marne a mis en place, avec le soutien de l'Etat et du Conseil départemental du Val-de-Marne, un dispositif spécifique de prévention et de traitement des expulsions.

Le dispositif comporte deux volets :

- Une ligne téléphonique (01 84 77 09 59) dédié aux locataires en difficulté ;
- un service d'expertise juridique auprès des personnes assignées devant le tribunal.

A travers leurs soutiens à cette mission de prévention des expulsions, l'Etat et le Département renforcent, par le biais de l'ADIL, l'accès au droit pour les personnes en difficulté.

## La ligne téléphonique dédiée aux personnes en difficulté

Il s'agit de proposer un accès libre, gratuit et réservé à tous les locataires en difficulté et ce, dès le premier impayé afin qu'ils soient informés de leurs droits et de leur situation.

L'objectif est d'informer le plus largement et le plus en amont possible de l'impayé. Plus l'intervention et la mobilisation des différents acteurs se font tôt, plus il existe de chance de trouver des solutions alternatives à l'expulsion.

Les propriétaires, concernés par un impayé, reçoivent également une information et sont encouragés à prendre contact avec leur locataire pour envisager un règlement amiable de la situation (plan d'apurement).

## Le service d'expertise juridique auprès des personnes assignées

L'ADIL prend contact avec les locataires par le biais d'un courrier personnalisé les invitant à prendre un rendez-vous avec un conseiller-juriste.

Le contact est pris à la suite de la réception de fiches individuelles transmises par la préfecture et les sous-préfectures, dans lesquelles figurent les coordonnées postales des personnes assignées.

Depuis juin 2019, les locataires assignés sont reçus également (en plus du siège de l'ADIL à Créteil) par les juristes de l'ADIL à l'Espace des solidarités de Vitry-sur-Seine et à l'Espace des solidarités de Champigny - Chennevières.

Le conseiller-juriste de l'ADIL vérifie les aides mobilisables, le montant de la dette, le respect et la régularité des actes de la procédure, incite le ménage à rencontrer un travailleur social, lui conseille de se présenter à l'audience et l'accompagne dans sa demande d'aide juridictionnelle s'il peut en bénéficier.

A la suite de ce rendez-vous, le juriste établit une fiche de situation juridique contenant les informations recueillies qu'il remet au locataire.

Il s'agit d'un document complémentaire à l'enquête sociale réalisée par les travailleurs sociaux dans ce type de procédure.

Cette fiche est remise au ménage mais également transmise par courrier ou par fax aux tribunaux compétents avec l'accord du ménage. Ce nouveau dispositif a été mis en place en juillet 2013 à la suite de la rencontre des deux vice-présidentes du tribunal d'instance d'Ivry-sur-Seine.

# Bilan de l'action Prévention des expulsions en 2020

## La ligne téléphonique dédiée

L'ADIL a répondu, et au premier plan, la secrétaire chargée de l'orientation des ménages vers les conseillers juristes et financiers, à **2 511 appels** concernant une situation d'impayé de loyer, soit 268 appels mensuels en moyenne traités au cours de l'exercice 2020.

## L'envoi de courriers aux ménages assignés

En 2020, **2 491 courriers** ont été envoyés aux personnes assignées pour impayés de loyers dans le Val-de-Marne.

**460 ménages ont été reçus** par l'ADIL dans le cadre de l'action après avoir reçu une assignation devant le tribunal d'instance, soit une baisse de 49% par rapport à 2019. Ils représentent plus de 18 % des ménages assignés au tribunal pour impayés de loyers et contactés par l'ADIL. Il est à noter l'écart entre le nombre de rendez-vous pris et le nombre de rendez-vous effectifs, malgré l'envoi d'un SMS aux ménages la veille du rendez-vous ainsi qu'un appel lorsqu'une liste d'attente est mise en place.

	Nombre de courriers envoyés	Nombre de RDV pris	Nombre de RDV effectifs	% des RDV effectifs / courriers
1er trimestre	552	248	154	28%
2ème trimestre	723	54	39	5%
3ème trimestre	314	153	101	32%
4ème trimestre	902	229	166	18%
Ensemble	2 491	684	460	18%

En 2020, on note une augmentation de 7 % du nombre de fiches individuelles transmises par la Préfecture et les sous-préfectures. En 2020, le nombre de rendez-vous pris est moins important que ceux pris en 2019 du fait du premier confinement de mars 2020. De même, les rendez-vous effectifs sont en baisse par rapport en 2019, ils représentent seulement 67% des RDV pris contre 72% en 2019.

## Le profil des ménages rencontrés

Les personnes rencontrées sont majoritairement logées dans le parc social (70 %).

37 % des ménages sont installés dans leur logement depuis moins de cinq années. 38 % sont locataires depuis plus de 10 ans.

Parc social et parc privé confondus, 56% des ménages reçus ont au moins un enfant à charge (couples avec enfant(s) et familles monoparentales).

Une part importante de la personne de référence du ménage occupe un emploi stable, soit 24 % (Contrats à Durée Indéterminée (CDI) ou titulaires de la fonction publique). Viennent ensuite les personnes en recherche d'emploi (11 %).

92 % des ménages reçus ont un revenu inférieur au revenu médian des ménages français (1 871 euros /UC). 67 % des ménages reçus se situent sous le seuil de pauvreté (1 063 euros)

46 % des ménages reçus ont un taux d'effort net pour leur logement inférieur à 30 % de leurs ressources. 29% des ménages reçus présentent un taux d'effort supérieur à 50 %, avec dans certains cas des charges de logements plus importantes que le niveau de ressources mensuelles.

30% des ménages ont une dette inférieure à 2 000€, 29% de 2 000€ à 5 000€ et 41% de 5000 euros.

## Les commandements de payer du parc privé

La loi ALUR du 24 mars 2014 (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) prévoit l'obligation pour les huissiers de justice de transmettre à la CCAPEX certains commandements de payer délivrés à des locataires du parc privé.

Les commandements transmis respectent les seuils fixés par l'arrêté préfectoral n° 2016/3633 fixant les seuils de signalement des commandements de payer à la CCAPEX par les huissiers de justice :

- « Soit le locataire est en situation d'impayé de loyer et de charges locatives depuis une durée d'au moins six mois »,
- « Soit la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente ou supérieure à six fois le montant de loyer mensuel hors charges locatives ».

**A titre expérimental, à compter de juin 2019**, les commandements de payer dont le montant de la dette est inférieur à 10 000€ sont transmis par courriel en version PDF à l'ADIL par la CCAPEX. L'ADIL se met à disposition des locataires du parc privé destinataires de ces commandements de payer par courrier les invitant à prendre rendez-vous.

L'objectif de cette expérimentation est de traiter le plus en amont possible les impayés de loyer afin de mettre en place toutes les solutions adaptées à la situation du locataire et éviter ainsi l'expulsion.

En 2020, **813 commandements de payer** ont été transmis par la CCAPEX à l'ADIL.

**182 locataires ont pris rendez-vous avec l'ADIL**, 66% d'entre eux ont honoré leur rendez-vous.

# LA MISSION DE TRAITEMENT DES LOGEMENTS NON-DECENTS

Le protocole partenarial réunissant la Caisse d'Allocations Familiales du Val-de-Marne, SOLIHA Est parisien et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne vise à instaurer un processus d'intervention commun en matière de lutte contre la non décence des logements dans le Val-de-Marne depuis juillet 2010.

## Une participation de l'ADIL au repérage des logements non décents

Dans le cadre de ce protocole partenarial l'ADIL prend en charge plusieurs missions :

- le repérage des logements non décents à partir des consultations réalisées ;
- le suivi de l'outil de recueil et de croisement des données ;
- l'information juridique des ménages dont le logement a été diagnostiqué non décent par SOLIHA.

Cet outil consiste en la mise en commun de données relatives tant aux ménages qu'aux logements repérés par chaque organisme dans le cadre de son activité.

Cette action concernait en 2020 les ménages bénéficiaires d'allocations à titre familial. Le critère du plafond de ressources a été supprimé en 2016.

Cet outil compte actuellement **1 770 coordonnées de ménages** résidant dans un logement potentiellement indigne et répondant aux critères définis dans le protocole.

En 2020, 46 logements ont fait l'objet d'un diagnostic par SOLIHA Est parisien, ce qui a permis d'identifier les désordres et les travaux à réaliser par les propriétaires.

## Une information en direction des locataires et des propriétaires

L'ADIL joue un rôle d'information et de conseil sur toutes les questions relatives au traitement de la non décence et de la lutte contre l'habitat indigne.

L'ADIL répond par téléphone ou en face-à-face, au siège et lors de permanences de proximité, aux questions posées tant par les locataires que par les bailleurs.

Les ADIL reçoivent en consultations tant les locataires confrontés à des désordres affectant leur logement que les bailleurs s'interrogeant sur leurs droits, leurs obligations et les caractéristiques auxquelles doit répondre un logement pour être mis en location.

## Une information en direction des locataires

Lorsque le locataire consulte l'ADIL, le conseiller juriste de l'ADIL :

- l'informe sur l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent et d'assurer toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des lieux mais également sur l'obligation du locataire d'assurer l'entretien normal des lieux loués et d'occuper normalement le logement ;
- apprécie si les désordres décrits conduisent à la non décence du logement au vu des critères du décret du 30 décembre 2002 et propose la réalisation d'un signalement à la CAF sur la base d'une fiche avec l'accord du locataire ;
- souligne la nécessité de respecter ses obligations locatives (notamment de poursuivre le paiement du loyer) ;
- l'informe sur les démarches à accomplir vis-à-vis :
  - du bailleur : démarches amiables (signalement, LRAR, saisine de la Commission départementale de conciliation, du Tribunal d'instance...) ;
  - de la CAF (signalement, incidence sur le versement de l'allocation logement).

## Une information en direction des bailleurs

Lorsque le bailleur prend contact avec l'ADIL à l'occasion de la mise en location ou durant le cours de l'exécution du contrat, le conseiller juriste de l'ADIL :

- l'informe sur son obligation de délivrer un logement décent et d'assurer toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des lieux ;
- fait état des sanctions encourues (suspension du versement de l'allocation logement, injonction de réaliser les travaux, dommages et intérêts, astreinte...) ;
- présente les aides financières et fiscales permettant d'effectuer les travaux de mise en conformité.

## Le rôle de l'ADIL après constat de la non-décence du logement et consignation de l'allocation logement

Après constat de non-décence d'un logement, la Caisse d'Allocation Familiale consigne le montant de l'allocation de logement pendant un délai maximal de dix-huit mois. Pendant ce délai, le locataire ne s'acquitte que du loyer résiduel.

Ce paiement partiel ne peut être considéré comme un défaut de paiement et fonder une action judiciaire du bailleur pour obtenir la résiliation du bail sur ce motif (loi du 6.7.89 : art.7). L'ADIL peut expliciter au locataire les démarches à entreprendre dans l'hypothèse d'une contestation judiciaire par le bailleur de ce paiement partiel et souligner la nécessité de se présenter à une convocation du tribunal.

La consignation de l'allocation logement doit déclencher dans la grande majorité des cas, la mise en œuvre des travaux nécessaires. Cependant dans les hypothèses où le bailleur n'engagerait pas rapidement les travaux, le locataire peut saisir le tribunal d'instance.

L'ADIL peut informer le locataire de ces démarches et notamment de l'intérêt qu'il peut avoir à saisir le tribunal pendant la période de 18 mois de consignation de l'allocation de logement dès lors que le bailleur refuse d'envisager l'exécution des travaux.

**UN EXPERT LOGEMENT POUR LES PROFESSIONNELS**

---



## Les formations

L'ADIL du Val-de-Marne est organisme de formation agréé et propose un catalogue annuel de formations aux professionnels et acteurs du logement dans le Val-de-Marne. Depuis 2019, le catalogue est commun avec l'ADIL de Paris.

En 2020, l'activité formation de l'ADIL a été fortement impacté par la crise sanitaire liée au Covid-19. Seuls **28 professionnels** ont suivi les formations proposées par l'ADIL.

### Les thèmes proposés dans le catalogue annuel de l'ADIL :

CYCLE GESTION LOCATIVE			
Les clés d'un état des lieux réussi	½ j	Vendredi 28 février Mardi 29 septembre	
L'attribution des logements sociaux après la loi ELAN	2j	Jeudi 5 et vendredi 6 mars Jeudi 1er et vendredi 2 octobre	
Encadrement des loyers du parc privé dans les zones tendues	1 j	Mardi 10 mars Mardi 13 octobre	
Charges et réparations locatives	1j	Mardi 26 mai Mardi 3 novembre	Jeudi 12 mars
Les fondamentaux de la location dans le parc privé	1j	Jeudi 18 juin	Jeudi 19 novembre
Le parcours de la location dans le parc social	2j	Jeudi 25 et vendredi 26 juin Jeudi 26 et vendredi 27 novembre	
Les aides à l'accès et au maintien dans le logement en location	1j	Mardi 22 septembre	Jeudi 23 avril
La perte de droits sur le logement social	1j		Jeudi 24 septembre
Loi ELAN : Favoriser la mobilité dans le parc locatif social	1j	Vendredi 6 novembre	
CYCLE DROIT DE LA FAMILLE			
Violences conjugales et sort du logement	1j	Mardi 24 mars Jeudi 3 décembre	Jeudi 17 septembre
L'incidence des événements familiaux sur le logement	1j		Jeudi 26 mars
CYCLE ACTUALITE ET ECONOMIE DU LOGEMENT			
Les mesures applicables au logement social après la loi ELAN	1j		Jeudi 4 juin
La place d'Action Logement dans les politiques publiques du logement	1j	Mardi 17 novembre	

■ Paris ■ Val-de-Marne

CYCLE LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS			
Les impayés de loyers et l'aspect juridique de la procédure d'expulsion de A à Z	2 j	Jeudi 26 et vendredi 27 mars Jeudi 24 et vendredi 25 septembre	
L'articulation entre les différents dispositifs en cas d'impayés de loyers	1 j	Mardi 31 mars Mardi 8 décembre	Jeudi 8 octobre
Le droit au logement opposable	1 j	Mardi 21 avril Vendredi 20 novembre	Jeudi 27 octobre
La lutte contre l'habitat indigne	1 j	Jeudi 30 avril	Jeudi 5 novembre
Prévenir, détecter et traiter les impayés de loyers	1 j		Jeudi 11 juin
Logement et surendettement après la loi ELAN	1 j	Mardi 9 juin Mardi 6 octobre	Jeudi 2 avril
CYCLE COPROPRIETE			
La copropriété : l'essentiel à connaître	1j	Mardi 28 avril	Jeudi 15 octobre
Copropriété en difficulté : prévention et action après la loi ELAN	1j	Jeudi 24 novembre	Jeudi 14 mai
CYCLE ACCESSION A LA PROPRIETE			
Accession à la propriété, les prêts disponibles	1 j	Mardi 1er décembre	

■ Paris ■ Val-de-Marne

## LES WEBINAIRES

Dans le cadre du programme RECIF (REnovation des Immeubles de copropriété en France), l'ADIL a été sollicitée par Ile-de-France Energies, porteur du programme, pour animer des sessions de formations en direction des particuliers.

L'ADIL s'est rapprochée du CAUE-Agence de l'énergie 94 pour coanimer ces deux formations afin de proposer aux ménages intéressés une approche technique et juridique.

La crise sanitaire a conduit l'ADIL à transformer ces sessions de formation initialement prévue en présentiel en webinaires.

Les deux sessions organisées.

- Les étapes d'une bonne rénovation énergétique – 10 novembre 2020
- Vote et exécution des travaux – 8 décembre 2020

## LA PARTICIPATION INSTITUTIONNELLE

### La participation à des manifestations

L'équipe de l'ADIL participe, tout au long de l'année, à des manifestations locales ou régionales liées à l'habitat et au logement.

Le plus souvent, l'ADIL est sollicitée pour tenir un stand d'information dédié au public ou intervenir lors d'une réunion publique, d'une réunion partenariale ou encore d'une conférence.

En 2020, l'ADIL a participé aux manifestations suivantes :

- forum habitat au centre pénitentiaire de Fresnes (30 janvier)
- forum des associations -Sucy-en-Brie (10 septembre)

### La participation aux travaux des commissions et instances départementales

- Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)
- Comité technique du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

# L'OBSERVATOIRE DU LOGEMENT

L'observatoire du logement de l'ADIL du Val-de-Marne assure une mission d'observation et de capitalisation des connaissances sur les marchés immobiliers.

Les publications de l'Observatoire sont articulées autour de plusieurs axes de travail :

- Les notes de conjoncture ;
- Les études ;
- Les notes juridiques.

Les publications suivantes ont été élaborées et diffusées à l'ensemble des partenaires de l'ADIL en 2019 :

## La note de conjoncture



La note de conjoncture du marché val-de-marnais n°31 a été publiée au mois de novembre 2020.

Elle présente les principaux chiffres de la conjoncture immobilière dans le Val-de-Marne en 2019 :

- les transactions immobilières dans le marché de l'ancien (Base BIEN – Notaires Paris Ile-de-France),
- l'activité de la promotion immobilière (Base ECLAIR – ADIL de Paris),
- la construction de logements neufs (Base SIT@DEL –DRIEA).

## Les notes juridiques

Au cours de l'année 2020, une nouvelle note juridique a été publiée. Les thèmes retenus pour ces notes correspondent à la fois à l'actualité législative et aux problématiques que connaît le Val-de-Marne :

- Note juridique n°59 : les troubles de voisinage





**adil**

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
du Val-de-Marne