



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Yvelines

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement



Association Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines

<i>Siège social :</i>	<i>4 rue Saint Nicolas 78000 Versailles</i>
<i>Agrément par l'ANIL :</i>	<i>1er décembre 2006</i>
<i>Déclaration en Préfecture :</i>	<i>15 novembre 2006</i>
<i>Numéro d'immatriculation :</i>	<i>0784015953</i>
<i>Parution au Journal Officiel :</i>	<i>10 février 2007</i>
<i>Début d'activité :</i>	<i>2 juillet 2007</i>
<i>N° SIRET :</i>	<i>494 578 206 000 34</i>
<i>Code NAF :</i>	<i>9499 Z</i>

Rapport d'activité générale 2020 de l'ADIL78

<i>Directeur de publication :</i>	<i>Ezzedine TALEB (Directeur)</i>
<i>Mise en page & couvertures :</i>	<i>Émilie GARÇON (Assistante de direction, chargée de communication)</i>
<i>Cartographie :</i>	<i>Émilie PEQUEUX (Chargée d'études)</i>
<i>Rédaction et relecture :</i>	<i>E. GARÇON, Angèle DUPONT (Juriste)</i>
<i>Source des données statistiques & graphiques :</i>	<i>ADILSTAT 2020</i>
<i>Sources visuels graphiques :</i>	<i>ANIL & Flaticon.com</i>
<i>Date de publication :</i>	<i>Mai 2021</i>

SOMMAIRE

Rapport moral	4
I - Présentation de l'association	7
II - La mission de conseil et ses bénéficiaires	15
III - Favoriser l'accès au logement	23
IV - Améliorer les rapports locatifs et prévenir les expulsions	29
V - Accompagner et sécuriser les projets d'accession à la propriété	35
VI - Faciliter la compréhension des règles de vie en copropriété	41
VII - Participer à l'amélioration de l'habitat et lutter contre la non décence des logements	45
VIII - Un large réseau de partenaires qui nous apportent leur soutien et leur confiance	49



Rapport Moral



Chers partenaires, élus et acteurs de l'habitat,

En 2020, nous avons vécu une année inhabituelle, marquée par deux confinements nationaux dans un contexte de crise sanitaire mondiale, durant laquelle il a fallu s'adapter pour maintenir l'activité de l'Association Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines.

En effet, le premier confinement, très rude en de nombreux points mais surtout en terme de déplacements, a nécessité une totale réorganisation des services proposés par l'ADIL 78, notamment la mission de conseil : les entretiens, réalisés généralement en vis-à-vis, sont devenus téléphoniques, pour une grande majorité, et ont donc permis de poursuivre notre principal objectif.

Malgré ces périodes particulièrement difficiles, informer et accompagner les particuliers gratuitement et en toute neutralité, tout au long de leur parcours logement, sont restés les maîtres-mots de l'association.

Ainsi, **en 2020, ce sont plus de 10 000 ménages** qui ont bénéficié des conseils, délivrés par une équipe de juristes spécialisés en droit immobilier, sur tous les thèmes liés au logement qui sont exposés au fil des pages du présent rapport.

Outre sa mission principale, l'ADIL78 propose un service de formation à tous les acteurs intervenant dans le domaine du logement.

Ces formations, proposées dans un catalogue annuel ou réalisées totalement sur-mesure, ont été freinées par la crise sanitaire, dans un premier temps, mais ont pu être dispensées au cours du second semestre 2020, de manière dématérialisée, afin de permettre aux professionnels de continuer à bénéficier du savoir-faire et de la neutralité des juristes.

De plus, pour agrémenter ses deux autres missions mais aussi mettre en lumière les différentes problématiques, en matière de logement, dans le département des Yvelines, l'association dispose d'un observatoire de l'habitat, destiné aux professionnels, aux élus et aux particuliers.



Ce pôle d'activité, géré par notre chargée d'études, est un outil d'aide à la décision et à l'évaluation des politiques publiques du logement et un centre de ressources profitable aux acteurs locaux.

Pour l'ADIL des Yvelines, l'année 2020 a également été source de solidarité, d'amélioration et de renouvellement.

Aussi, je remercie très sincèrement nos partenaires, l'État, Action Logement, la CGLLS, le Département des Yvelines, les collectivités locales, la CAF des Yvelines et les bailleurs sociaux, ainsi que l'ensemble de nos membres, les organisations d'intérêt général et les associations, pour le soutien et la confiance qu'ils nous ont témoigné, cette année encore.

Enfin, je remercie l'ensemble des salariés qui se sont mobilisés pour mener à bien les différentes activités de l'association que j'ai le plaisir de vous faire découvrir dans ce rapport d'activité.

"L'année 2020 a également été source d'amélioration, de solidarité, et de renouvellement."

Alexandra ROSETTI,
Présidente de l'ADIL 78



La présidence de l'ADIL des Yvelines [2007 à 2020]



Monsieur Alain SCHMITZ

De juillet 2007 à novembre 2009



Monsieur Hugues RIBAUT

De novembre 2009 à juin 2011



Monsieur Philippe TAUTOU

De juin 2011 à novembre 2015

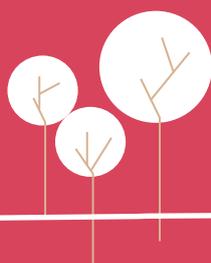


Madame Alexandra ROSETTI

Depuis novembre 2015

1

Présentation de l'association



La gouvernance et ses instances

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines est autonome et possède ses propres organes de décision. Les membres de l'Assemblée Générale représentent chaque organisme à jour de sa cotisation annuelle.

Les élections des membres du Bureau et du Conseil d'administration se déroulent tous les deux ans, elles **ont eu lieu le 28 juin 2019**; les prochaines sont donc prévues au cours du premier semestre 2021.

Le Bureau

Présidente

Mme Alexandra ROSETTI, Conseillère Départementale_ Département des Yvelines

Trésorier

M. Michel BANCAL, Maire adjoint au logement de la Ville de Versailles, Représentant_ CA Versailles Grand Parc

Secrétaire

Mme Myriam BERTRAND, Directrice territoriale_ 1001 Vies Habitat

Vice-présidents

M. Jean-Albert AMOROS, Directeur Départemental _ Action Logement

M. Jean-Paul MAYANT, Administrateur _ UDAF des Yvelines

M. Grégory GARESTIER, Conseiller communautaire_ CA Saint-Quentin-en-Yvelines

Le Conseil d'administration

Collège 1 : Offreurs de biens et de services

1001 VIES HABITAT

Mme Myriam BERTRAND, Directrice territoriale

ACTION LOGEMENT

M. Jean-Albert AMOROS, Directeur Départemental

VERSAILLES HABITAT

M. Xavier GUITTON, Administrateur

Collège 2 : Associations de consommateurs et d'usagers

CNL 78_ M. Michel VOILLEMIN, Président

CSF des Yvelines_ Mme Annie HUCHOT, Présidente

UDAF 78_ M. Jean-Paul MAYANT, Administrateur

Collège 3 : Pouvoirs publics et organismes assimilés

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES YVELINES

Mme Alexandra ROSETTI, Conseillère Départementale

M. Philippe BRILLAULT, Conseiller Départemental

DDT DES YVELINES

Mme Isabelle DERVILLE, Directrice Départementale

PREFECTURE DES YVELINES

M. Jean-Jacques BROT, Préfet

CAF DES YVELINES

M. Patrick MEUNIER, Représentant de la CAF

CA SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

M. Grégory GARESTIER, Conseiller communautaire

CA VERSAILLES GRAND PARC

M. Michel BANCAL, Vice-Président

SOLIHA Yvelines-Essonne

Mme Catherine DI COSTANZO, Directrice

Changement de représentants pour :

- l'OPH Versailles Habitat : **M. Xavier GUITTON**;
- la CSF des Yvelines : **Mme Annie HUCHOT**;
- la Communauté d'agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines : **M. Grégory GARESTIER**;
- la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc : **M. Michel BANCAL** [qui représentait précédemment Versailles Habitat].

Nous souhaitons la bienvenue à nos nouveaux administrateurs !



L'équipe et son organisation

En 2020, l'équipe de l'ADIL a connu un départ particulièrement marquant. En effet, la directrice, Mme Caroline NTAMAG_MAHOP, a officiellement quitté la structure.

Présente depuis la création de l'ADIL des Yvelines, en 2007, elle a su développer ses missions et créer de nombreux partenariats, au fil des années, pour faire de l'association ce qu'elle est aujourd'hui. Un grand merci, à elle, pour cette collaboration productive et enrichissante!

Nous avons accueilli un nouveau directeur, M. Ezzedine TALEB [*également directeur de l'ADIL des Hauts-de-Seine*], que nous remercions vivement pour son aide et le soutien qu'il apporte à l'équipe au quotidien.

Direction

Caroline NTAMAG_MAHOP (*départ en mars 2020*)
Ezzedine TALEB

Chargée d'Etudes

Émilie PEQUEUX

Assistante de direction, chargée de communication

Émilie GARÇON

Conseillers juridiques et financiers

Arnaud GUIL
Angèle DUPONT
Prudence SERY
Elie KWEY-PANZU
Virginie LOCHEGNIES
Messaouda NOUAOURIA (*départ en décembre 2020*)

Stagiaire

Hawa DIOP (janvier 2020)

Les différents métiers

Derrière une forme associative et une apparente simplicité s'exercent de multiples métiers. L'association mobilise des compétences et des ressources humaines, nombreuses et complémentaires, en fonction des publics reçus et des thèmes traités.

Le format très resserré de l'équipe oblige à cet exercice, avec toujours l'exigence de répondre qualitativement aux bénéficiaires de nos services. Une équipe qui est toujours à la recherche de nouvelles solutions et qui

n'hésite pas à innover dans toutes ses approches des problématiques.

De plus, la société évolue, notamment avec la «révolution du numérique» et la transformation digitale qui s'en suit, ainsi nos métiers doivent s'adapter et c'est une chance à saisir pour revoir nos professions, nos pratiques et prouver en quoi notre association peut faire la différence en tant qu'acteur du logement !



Un service de proximité

Le siège social de l'association : 4 rue Saint Nicolas, 78000 Versailles.

Les bureaux sont ouverts au public [31.5 heures / 35 heures] **du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, sauf le jeudi après-midi.**

Outre l'accueil du public au siège, l'ADIL offre aux habitants un réel service de proximité en assurant des permanences régulières à l'échelle intercommunale et communale.

22 points "information logement" dans le département

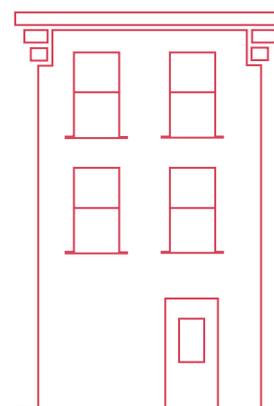
En 2020, les juristes de l'ADIL78 ont continué d'assurer leurs permanences hebdomadaires ou bimensuelles dans 21 communes du Département des Yvelines (en plus du Centre de Versailles).

Ces permanences juridiques, situées dans les zones denses du département, se déroulent, notamment, dans les villes les plus peuplées et/ou dans des lieux d'accueil à vocation sociale ou judiciaire : CCAS, Centres de Vie Sociale, Services logement, Points Justice [ex-PAD et MJD] Maisons des Familles, ...



i

Sur ces 21 permanences juridiques de proximité, il faut noter que **11 se déroulent dans des quartiers en Politique de la Ville.**





Grand Paris Seine et Oise

Quatre juristes de l'ADIL78 sont présents sur le territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et ce, quatre jours par semaine; ces permanences juridiques sont déployées sur huit communes :

276 jours de présence / 1 932 heures / an

ACHERES	Point d'Accès au Droit
CARRIERES-SOUS-POISSY	Pôle Michel Colucci - PAD
CHANTELOUP-LES-VIGNES	Point d'Accès au Droit
LES MUREAUX	Maison de la Justice et du Droit
MAGNANVILLE	Service logement de l'ex-CAMY
MANTES-LA-VILLE	CVS Augustin Serre
MANTES-LA-JOLIE	Point d'Accès au Droit - AGORA
POISSY	Point d'Accès au Droit



Saint Quentin en Yvelines

Un juriste de l'ADIL78 est présent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, et ce, un jour et demi par semaine; ces permanences juridiques sont déployées sur quatre communes :

72 jours de présence / 504 heures / an

TRAPPES	Maison de la Justice et du Droit
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Mairie Principale
VOISINS-LE-BRETONNEUX	Maison des associations
PLAISIR	Maison des familles « Flora Tristan »



Saint Germain Boucles de Seine

Deux juristes de l'ADIL78 sont présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Germain Boucles de Seine, et ce, trois jours par semaine; ces permanences juridiques sont déployées sur six communes :

144 jours de présence / 1 008 heures / an

SARTROUVILLE	Point d'Accès au Droit et Mairie
MONTESON	Mairie
CARRIERES-SUR-SEINE	Mairie
HOUILLES	Centre communal d'action sociale
CHATOU	Centre « perspectives et emploi »
ST-GERMAIN-EN-LAYE	Point d'Accès au Droit

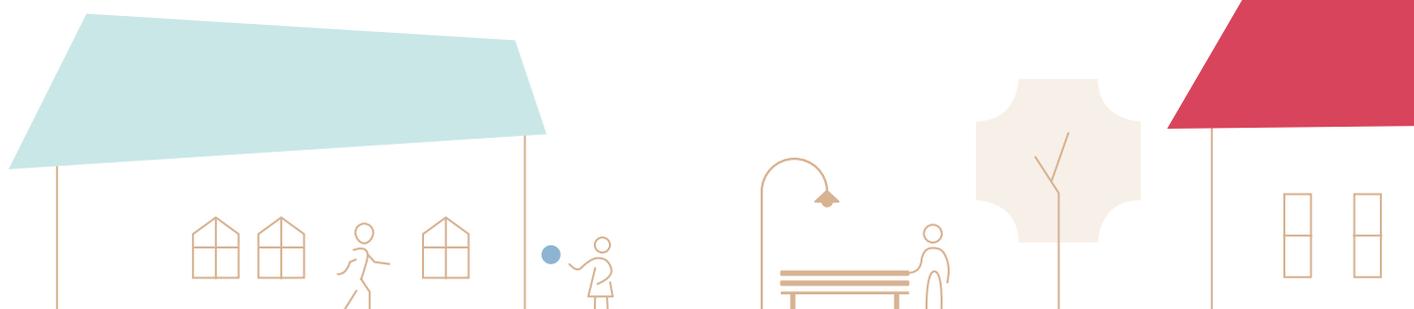


Versailles Grand Parc

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc est atypique puisqu'il accueille notre siège et trois permanences juridiques déployées sur trois communes; ainsi les juristes y sont présents cinq jours par semaine :

270 jours de présence / 1 890 heures / an

VERSAILLES	Siège social de l'ADIL78
FONTENAY-LE-FLEURY	Point d'Accès au Droit - Mairie
VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Mairie (Service logement)
LA CELLE-SAINT-CLOUD	Centre Social « André Joly »



2020, une année atypique !

En 2020, la France entière a été touchée par le virus de la COVID-19.

Ainsi, suite aux nombreuses mesures sanitaires, mises en place par le gouvernement, nous avons dû **réorganiser nos services** [modalités de consultations] aussi bien au siège, à Versailles, que dans les 21 points d'information logement.

Le 1^{er} confinement [du 17 mars au 11 mai 2020]

Dès le lundi 16 mars 2020 :

Fermeture du Centre de Versailles et des permanences pour les rendez-vous physiques

Pour assurer la continuité du service, même à distance, un système de prise de rendez-vous téléphoniques a été mis en place immédiatement via notre agenda en ligne.

Le standard téléphonique a été maintenu et réparti chaque jours entre les conseillers-juristes

Le service de réponses aux courriels s'est poursuivi et même intensifié afin de répondre aux nombreuses demandes du public.

Du 11 mai [déconfinement national] au 8 juin 2020 :

Adaptation des locaux de Versailles pour pouvoir accueillir le public dans de bonnes conditions et dans le respect des mesures sanitaires (vitres en plexiglas dans les bureaux et à l'accueil, distributeur de gel hydroalcoolique pour le public, ...).

Création d'un **formulaire pour les demandes de rendez-vous urgents** afin de limiter le flux de réception et prioriser les publics en difficultés (DALO, Expulsions, ...).

Reprise officielle en présentiel le 8 juin au Centre de Versailles.

A partir du 15 juin 2020 :

Reprise des permanences au cas par cas, en fonction des mesures sanitaires mises en place par les structures d'accueil.

Le 2nd confinement [du 30 oct. au 15 déc. 2020]

Un confinement moins strict que le premier :

Une nouvelle fermeture du siège de l'association, à Versailles, pour les rendez-vous physiques, a été décidée.

Le standard téléphonique a été maintenu et réparti chaque jours entre les conseillers-juristes et de nombreux créneaux de rendez-vous téléphoniques ont été proposés.

Les permanences :

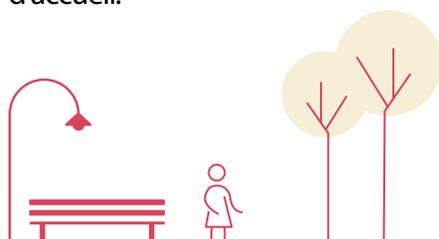
Possibilité d'assurer des rendez-vous en présentiel dans les structures d'accueil restant ouvertes au public.

Les rendez-vous téléphoniques et physiques sont, cependant, alternés pour limiter les interactions avec le public.

Bilan des périodes de confinements :

L'activité de l'ADIL n'a pas diminué durant ces deux confinements, la tendance de modes de consultations s'est simplement inversée.

3 000	738	251
Appels téléphoniques	Courriels et courriers	Entretiens physiques
2 222 sans RDV 778 sur RDV	dont 719 courriels	222 sur RDV 29 sans RDV



Une communication en phase avec la crise sanitaire

La note du juriste :

Suite à l'état d'urgence sanitaire, instauré par la loi du 23 mars 2020, plusieurs ordonnances ont été publiées rendant bien complexe la compréhension des mesures temporaires à appliquer.

Afin de mieux comprendre et interpréter ces nouvelles réglementations, les juristes ont sélectionné celles mises en place pour le logement, par le biais d'une note juridique éditée chaque semaine.

Ainsi, **21 notes ont été rédigées** et adressées en 2020, par voie électronique, principalement à nos partenaires.



Note COVID-19 et logement :

L'ADIL78 a publié, en juin 2020, une note résumant son activité durant le premier confinement.

Elle aborde, principalement, les nombreuses interrogations des ménages, parfois directement liées à l'état d'urgence sanitaire et aux ordonnances qui en ont découlé.

Plaquette sur les Violences conjugales

Face à l'augmentation des violences conjugales, durant les confinements, une brochure dédiée a été publiée, en avril 2020.



Vidéo sur la trêve hivernale pendant la crise sanitaire

Publiée en mars 2020, suite à sa prolongation, jusqu'au 10 juillet 2020, durant l'état d'urgence sanitaire.



Les brochures d'informations disponibles en version numérique

Adaptées par l'ADIL des Yvelines



Les "séries" du réseau ANIL/ADIL



Créées par l'ADIL des Yvelines en 2020

Le **service d'accompagnement numérique**, bien que limité en 2020 (impossibilité de mettre un ordinateur à disposition du public), nous a incité à créer un tutoriel sur la demande de logement social qui est disponible sur notre site internet.



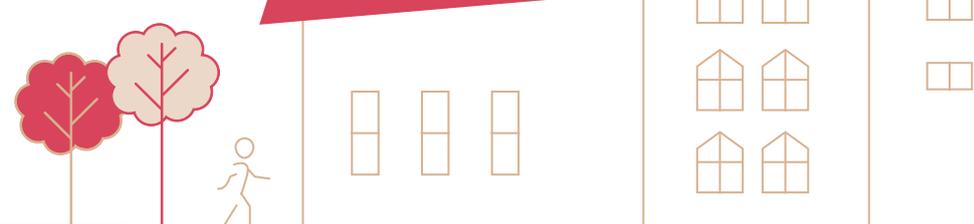
Nous espérons, en 2021, pouvoir aller plus loin sur ce projet et publier notre nouvelle plaquette «**Point Info Numérique**» afin de faire connaître ce service au plus grand nombre.



Nouveauté 2020

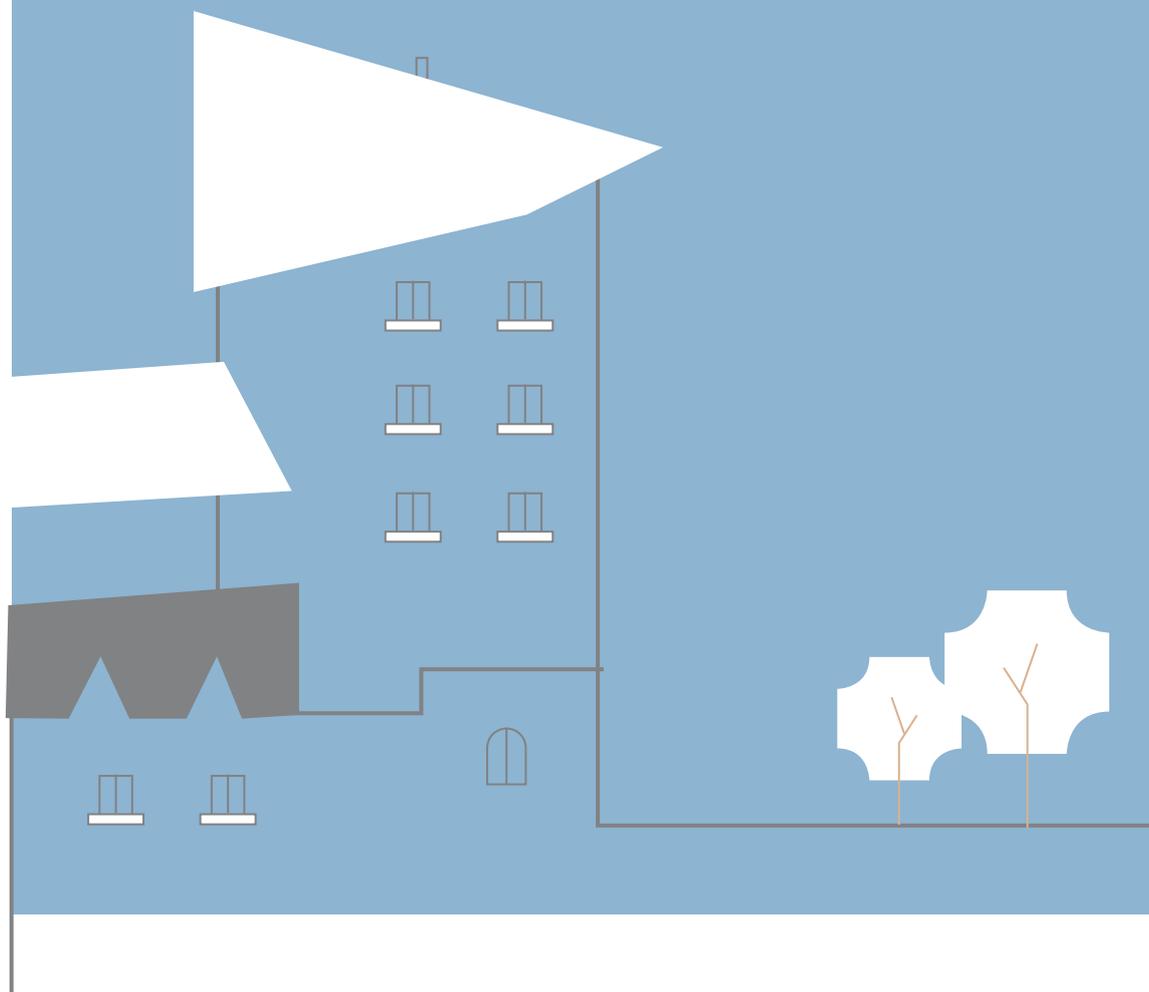
Logement infesté de punaises de lit, que faire ?

Pour apporter des solutions, Julien Denormandie, ministre chargé de la Ville et du Logement lance **un plan de prévention et de lutte contre les punaises de lit**.



2

La mission de conseil et ses bénéficiaires

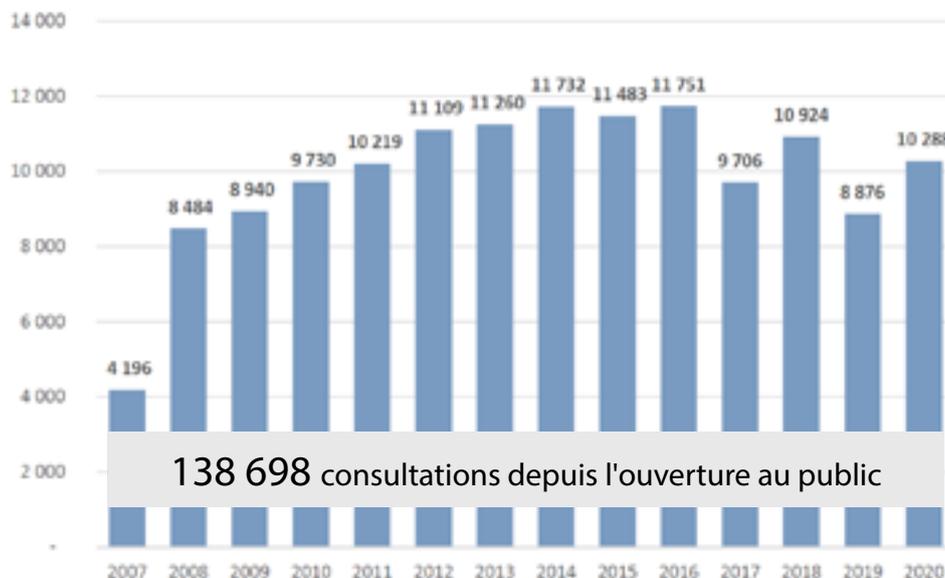


Le service de conseil

En 2020, les juristes ont délivré **10 288 consultations personnalisées**. Une année qui a été marquée par la crise sanitaire et, notamment, deux périodes de confinement, d'une durée de 4 mois au total. La mission de conseil n'a pas été particulièrement impactée par cette situation en terme de sollicitations.

En effet, on constate même une évolution, des consultations, de 16% par rapport à 2019.

Grâce à la mobilisation et la persévérance de l'équipe, mais aussi une grande solidarité entre les partenaires, elles s'élèvent à plus de 10 000 demandes, détaillées dans le rapport ci-après.

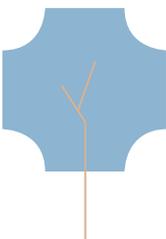


La connaissance de nos services et sa diffusion

Cette année, un tiers des consultants (3 093) ont découvert nos services grâce à notre site internet ou autres médias. Une forte évolution de 10 points, par rapport à 2019, qui s'explique, essentiellement, par les confinements. Ces périodes difficiles ont amené de nombreuses personnes à essayer de trouver les réponses à leurs questions en ligne.

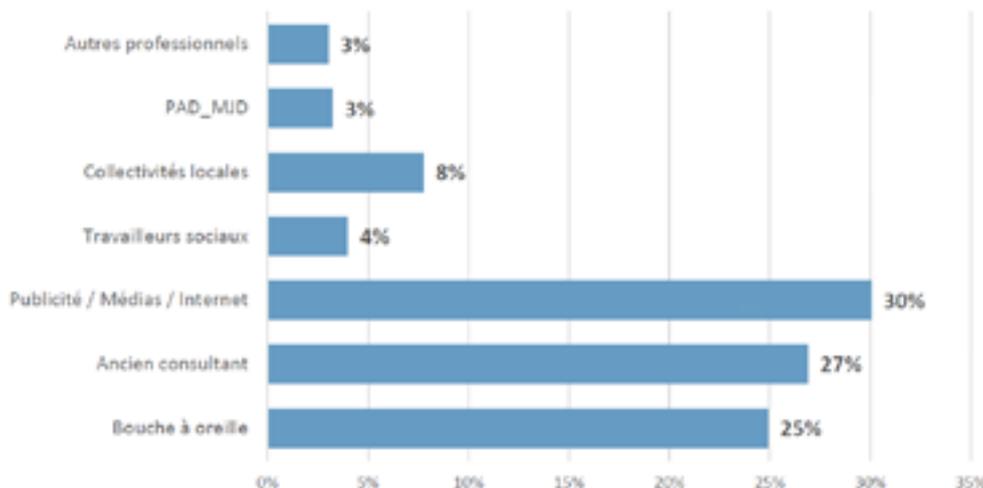
Les consultants qui s'adressent à nous plusieurs fois (2 769) montrent une réelle satisfaction des conseils délivrés mais aussi un besoin d'être accompagnés dans le temps.

Ils sont également nombreux à avoir connu les services de



l'ADIL via le bouche-à-oreille (2564 personnes).

Les professionnels [travailleurs sociaux, points d'accès aux droits, collectivités locales, ...] **restent un relais essentiel** pour faire part de notre existence au public; en 2020, 18% de nos consultants nous sollicitent suite à leurs conseils.



La fréquentation de nos 22 points d'information

Une répartition inhabituelle des lieux de consultations

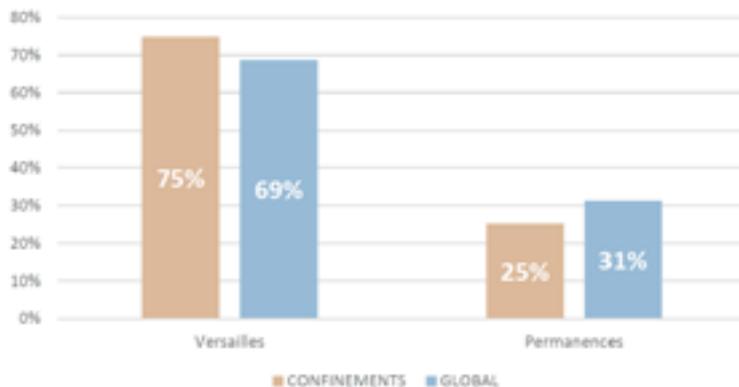
En dépit des restrictions sanitaires, les consultations juridiques se sont poursuivies, notamment à distance. De ce fait, des créneaux téléphoniques étaient disponibles même pour la majorité de nos permanences mais dans des proportions moindres.

Cependant, certaines permanences, en totale gestion de la prise de rendez-vous, n'ont pu en proposer durant le premier confinement; c'est le cas de Achères, Chanteloup-les-Vignes, Saint-Germain-en-laye ou encore Trappes.

Ainsi, les deux tiers des consultations globales (69%) ont eu lieu au siège de l'association.

En effet, à défaut des entretiens en vis-à-vis, le Centre de Versailles propose **différents canaux**

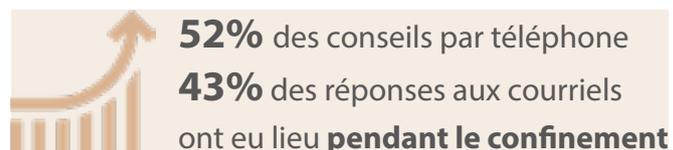
pour s'entretenir avec un conseiller : le téléphone, que ce soit via le standard ou sur rendez-vous, et **le courriel**, directement adressé à l'adresse mail dédiée ou à l'aide du formulaire accessible sur notre site internet.



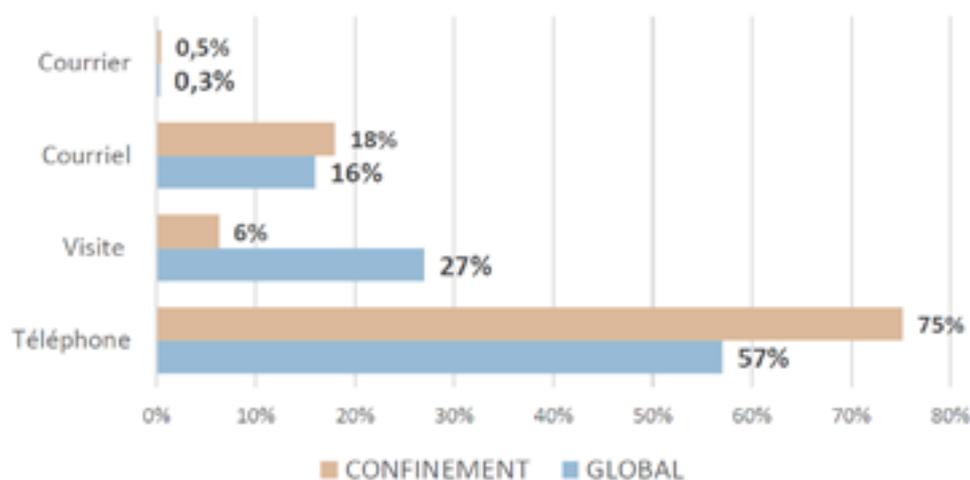
Plus de la moitié des conseils délivrés par téléphone, une tendance inversée des modes de consultations

La situation de crise sanitaire a totalement inversé la tendance des modes de consultations proposés par l'ADIL78, en 2020.

Cependant, les consultants se sont facilement adaptés aux différents changements et ont ainsi pu obtenir de nombreux conseils par téléphone (**5 815 appels** émis/reçus) et par courriel (**1 675 mails** traités).



On constate une évolution de 33 points pour les consultations téléphoniques et 6 points pour les courriels, par rapport à 2019. A contrario, il s'agit d'une importante diminution de 38 points pour les entretiens physiques.



Effectivement, les visites ont été fortement impactées pendant les confinements (251 consultations sur 4 mois) mais ont été multipliées par 10 (2 516 entretiens sur 8 mois) dès lors que la rencontre en vis-à-vis est redevenue possible.



L'information accessible en ligne

Particuliers comme professionnels peuvent **accéder aux informations**, analyses juridiques et publications de l'ADIL **via le site Internet et les réseaux sociaux**. Ces autres modes de délivrance, de l'information juridique, par l'ADIL78, **permettent de toucher un public plus large**.

Grâce à cette digitalisation l'ADIL réussit à toucher un plus grand nombre de personnes, bien plus que ce qu'elle serait capable d'accueillir physiquement. Ces formes de conseil ont pris de l'ampleur, notamment en 2020, avec la crise sanitaire et essentiellement le 1^{er} confinement qui a incité de nombreuses personnes, confinées à domicile, à rechercher l'information en ligne pour obtenir des réponses à leurs questions.

La fréquentation du nouveau site internet [en 2020]

Au mois de décembre 2019, nous avons entièrement **changé notre site internet** pour un **accès plus sécurisé** et une **information** plus uniforme et **fidèle à notre réseau** [ANIL-ADIL].

21 531 utilisateurs	71 512 pages vues
32 592 sessions	56 892 vues uniques

Ces données démontrent un bon référencement du site avec une moyenne mensuelle d'environ 1800 visiteurs et 6000 pages vues.



Les réseaux sociaux [en 2020]

En 2020, nos réseaux sociaux ont connu un certain ralentissement en raison d'une réorganisation de leur gestion. Cependant, les élus et autres professionnels, tout comme les particuliers, continuent à nous suivre avec intérêt.



204 mentions "j'aime"
238 abonnés



1 113 abonnés
5 050 tweets
30 200 impressions (*nombre de fois des tweets vus par les utilisateurs*)



176 vues (*nombre de fois des vidéos vues par les utilisateurs*)



99 abonnés



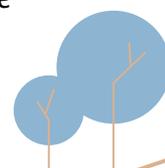
Note moyenne :



Près de 200 000 personnes nous ont trouvé via Google, voici des exemples d'avis envoyés :

"Très bon accueil téléphonique avec un vrai juriste qui sait de quoi il parle et donne de bons conseils encore merci l'ADIL."

"J'ai eu récemment une question concernant l'humidité. En un seul appel orientation adaptée à ma demande donc c'était parfait. Traitement rapide et efficace!"



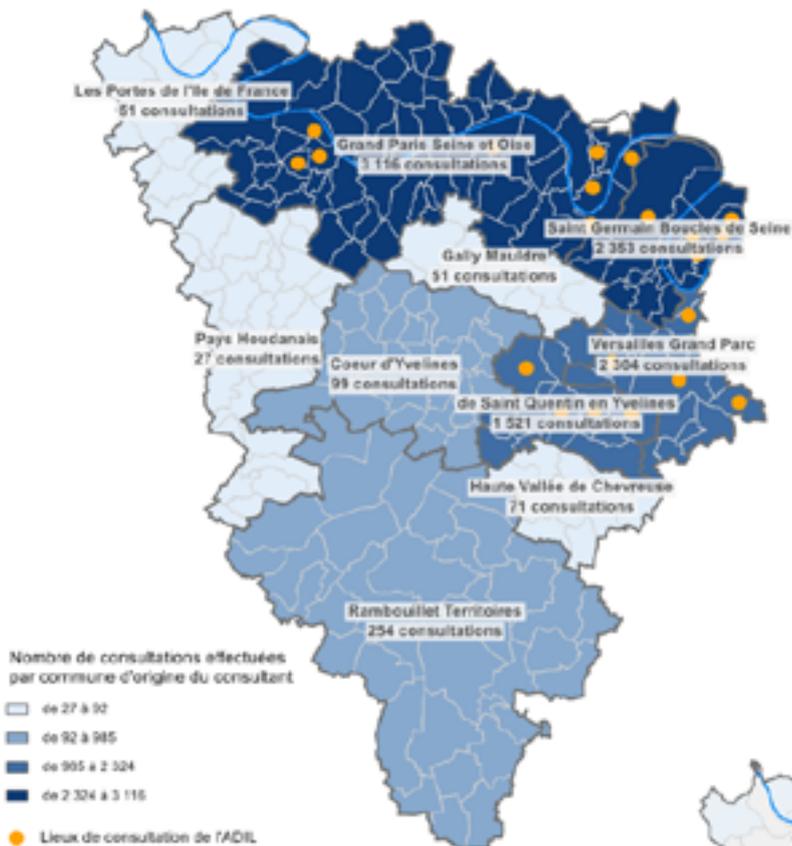
L'origine géographique des ménages

A l'échelle intercommunale

La quasi totalité des consultations effectuées par l'ADIL en 2020 a concerné des **ménages yvelinois, (96% soit 9 847 sur un total de 10 288 consultations).**

Parmi les 441 ménages non originaires des Yvelines, on peut retrouver des propriétaires bailleurs ayant un bien ou souhaitant réaliser un investissement dans les Yvelines, ou encore des ménages souhaitant déménager dans les Yvelines.

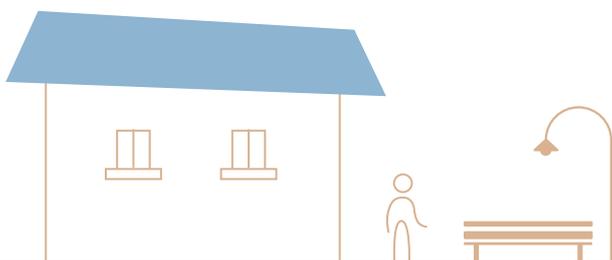
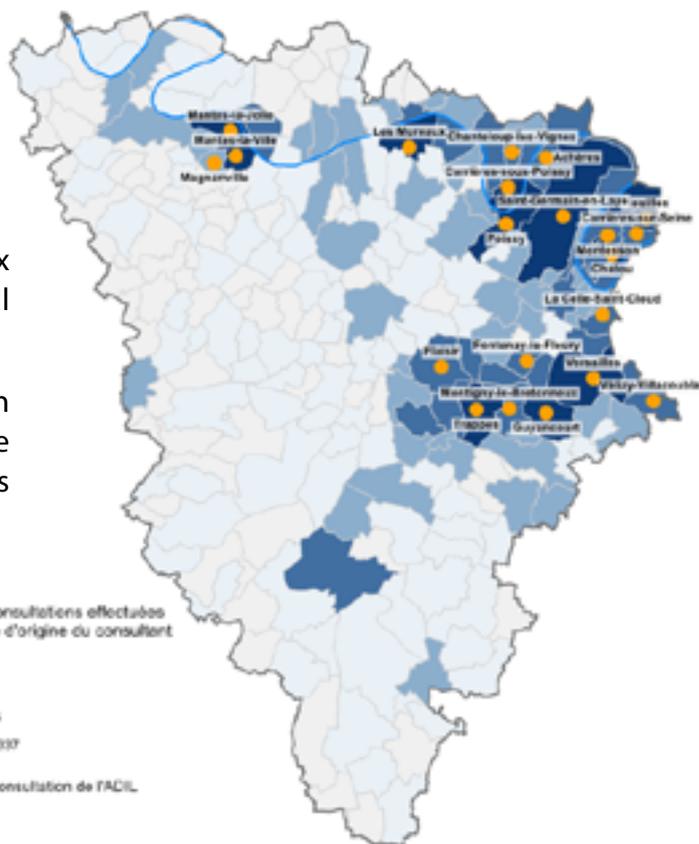
- CU GPS&O : 32%**
- CA SGBS : 24%**
- CA VGP : 23%**
- CA SQY : 15%**
- Centre et Sud Yvelines : 6%**



A l'échelle communale

Notre fréquentation est loin de se cantonner aux habitants de Versailles et des 21 communes d'accueil des permanences [65%].

En effet, chaque lieu de consultation a un rayonnement territorial important et profite également aux ménages provenant des communes voisines [29% des consultations].



Le profil de nos consultants

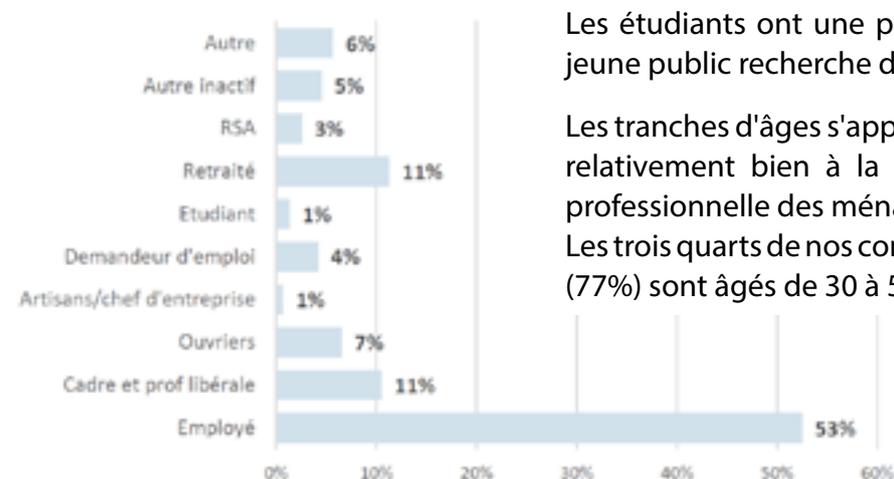
Employé [5 402]	Locataire - parc privé [4 073]	Entre 40 et 59 ans [4 201]	En couple [4 394]
---------------------------	--	--------------------------------------	-----------------------------

Situation socioprofessionnelle et tranches d'âges

Comme les années précédentes, ce sont les employés/ ouvriers qui sont les plus nombreux à solliciter un conseil de l'ADIL (60%).

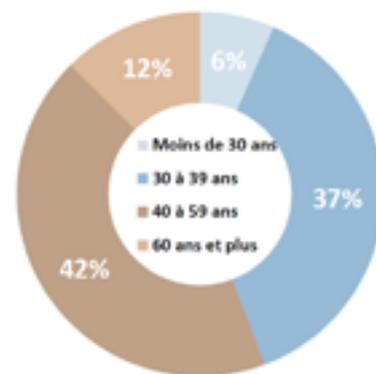
Les autres profils sont relativement équilibrés : demandeurs d'emploi, bénéficiaires du RSA ou autres inactifs (11%), retraités (11%), cadres et chefs d'entreprises (12%).

**Employés/
Ouvriers
+ 7 points**

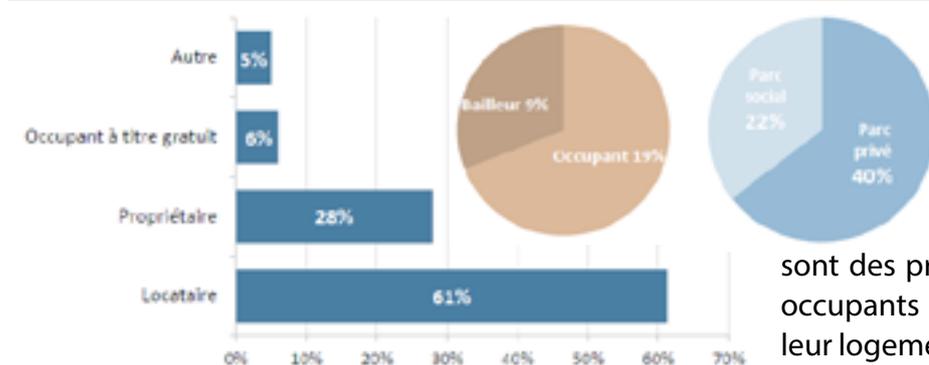


Les étudiants ont une part faible mais stable (1%); en effet, ce jeune public recherche davantage l'information en ligne.

Les tranches d'âges s'apparentent relativement bien à la situation professionnelle des ménages. Les trois quarts de nos consultants (77%) sont âgés de 30 à 59 ans.



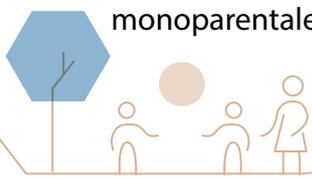
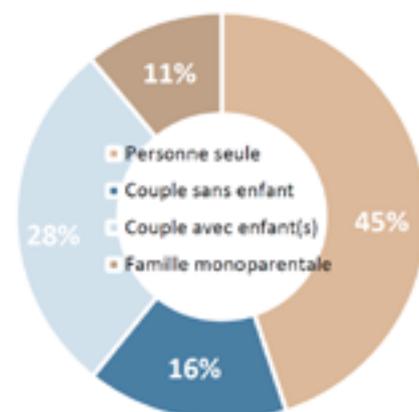
Situation familial et statut logement



Les locataires représentent plus de la moitié de nos consultants (61%) et sont issus du parc privé (40%) en majorité.

Un tiers de nos consultants sont des propriétaires (28%) et principalement occupants de leur logement (19%).

Les ménages en couple sont majoritaires (46%), qu'ils aient des enfants (30%) ou non (16%), suivis des personnes vivant seules (36%). Sur 10 ans, on relève une progression significative de 30% pour les familles monoparentales.



Les thèmes généraux des consultations

Plus d'une consultation sur deux touchent les rapports locatifs

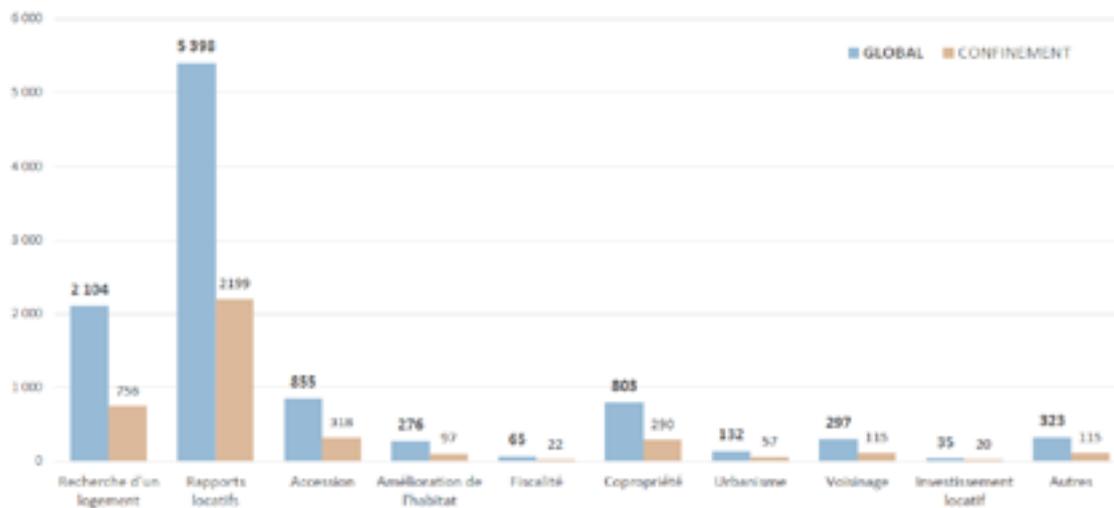
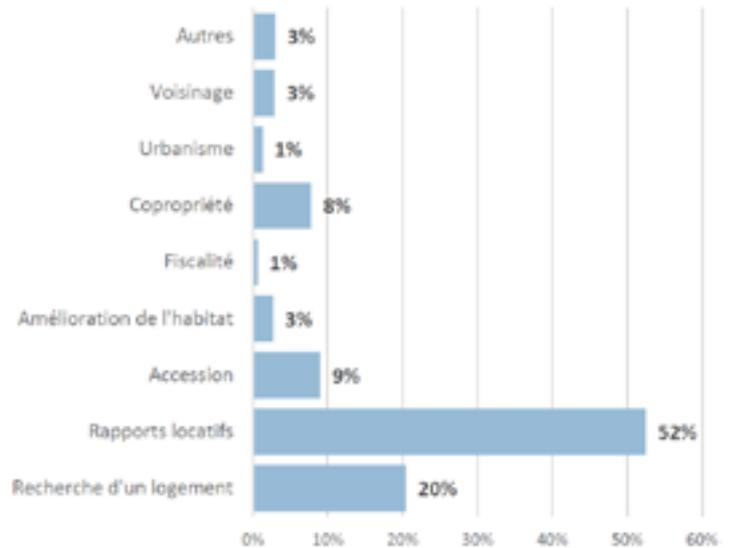
Les **rapports locatifs**, restent le thème le plus fréquemment évoqué, lors des consultations et, représentent **52%** questions abordées.

La **recherche d'un logement** a représenté **20%** des consultations.

Les questions sur **l'accession à la propriété** ont représenté **9%** des interrogations.

La **copropriété** a représenté **8%** des consultations.

Les 11% restant correspondent, notamment, à l'amélioration de l'habitat, la fiscalité, l'urbanisme, le voisinage.



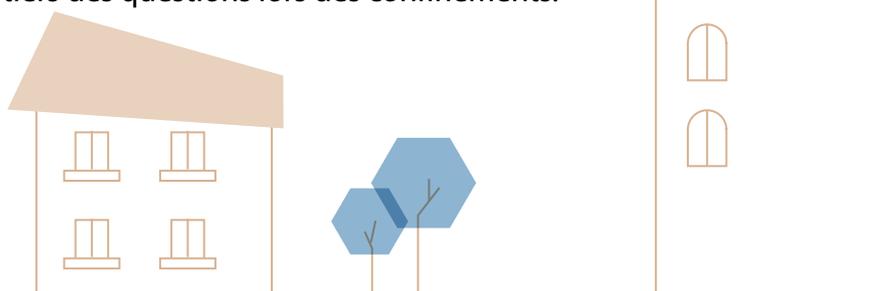
Les questions des ménages restent globalement similaires pendant les périodes de confinement qui ont duré 4 mois [un tiers de l'année]

57% des questions sur l'investissement locatif, 43% des questions d'urbanisme, 39% des questions de voisinage, 37% sur l'accession [dont 41% de questions juridiques],

ont eu lieu pendant les confinements

L'objet des consultations est proportionnellement équilibré pour les interrogations sur : la recherche d'un logement, la copropriété, l'amélioration de l'habitat ou encore la fiscalité qui correspondent à environ un tiers des questions lors des confinements.

Cependant, **certains thèmes ont engendré plus d'intérêt durant ces périodes.** C'est le cas de l'accession (pour les questions juridiques), du voisinage (pour les troubles rencontrés), de l'urbanisme (pour les autorisations de constructions) et enfin de l'investissement locatif.



Approfondir la connaissance du parc yvelinois et informer sur l'habitat

L'observatoire de l'habitat des Yvelines

Portrait du logement des Yvelines et de ses territoires

Le portrait du logement, par l'analyse et la mise à disposition de données statistiques, contribue à une meilleure connaissance des mécanismes complexes du logement, à l'œuvre dans nos territoires.

Ce travail est réalisé en partenariat avec le Conseil Départemental des Yvelines, les services de l'État et l'ensemble des acteurs du logement.

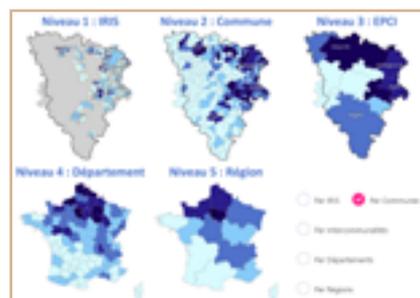
Une **édition «Hors-série»**, publiée début avril 2020, est entièrement **consacrée à la construction et aux marchés du logement neuf**; elle contient **une analyse rétrospective depuis 2001**, première année de mise en œuvre de la loi SRU.



L'Habitat en cartes

Une **nouvelle version** a été mise en ligne au cours du premier semestre 2020 :

- jusqu'à 5 échelles d'analyse (ajout de la région);
- des fiches au clic sur chaque carte;
- plusieurs choix de fonds de cartes.



Et bien d'autres détails pour une navigation plus souple et un rendu de l'outil encore plus approfondi.

Les cartes de l'atlas cartographique ont été consultées 6993 fois [soit 583 visites par mois].

Les 10 cartes les plus vues en 2020 :

- Le nombre de logements sociaux
- L'évolution du nombre de logements sociaux
- Les loyers moyens dans le parc social
- La demande active de logements locatifs sociaux
- Le taux de logements sociaux SRU
- La population
- L'évolution de la population
- Le taux de pauvreté
- Le mode de chauffage des logements
- L'époque de construction des logements

La formation des professionnels et des élus

L'ADIL des Yvelines publie, chaque année, un catalogue de formations à destination des professionnels de l'habitat [élus, agents des collectivités locales, professionnels du secteur, travailleurs sociaux], pour leur permettre de disposer de connaissances adaptées, développer leurs compétences juridiques mais aussi les tenir informés des évolutions législatives et réglementaires et de l'actualité du logement.



En 2020, il proposait toujours les deux formules :

- **A l'ADIL 78** : programmées avec thèmes et dates fixes
- **A la carte** : thèmes sur-mesure avec choix du lieu et de la date.

Bien que freinées par la crise sanitaire, **4 formations** programmées se sont tenues **en visioconférence** au cours du second semestre 2020.

3

Favoriser l'accès au logement



Favoriser l'accès au logement

Les loyers élevés du parc privé et la durée trop longue des délais d'attente pour l'attribution dans le parc social viennent entraver l'accès au logement des ménages aux revenus modestes.

Faisant face à un grand nombre de difficultés dans leur recherche de logement, ils sont de plus en plus nombreux à solliciter les conseils de l'ADIL.

Les Yvelines en chiffres

La demande et les attributions¹

Six demandes de logement social actives pour une attribution

57 099 demandeurs **en attente** d'un logement fin 2019;

8 647 logements sociaux **attribués** en 2019
soit un taux de satisfaction de 15%.

Une grande majorité de demandeurs éligibles au logement PLAI

70% ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI [33 820].

Le droit au logement opposable (DALO)

Une croissance continue du nombre de recours DALO²

5 316 demandeurs ont déposé un **recours DALO** en 2019 (+ 9% par rapport à 2018);

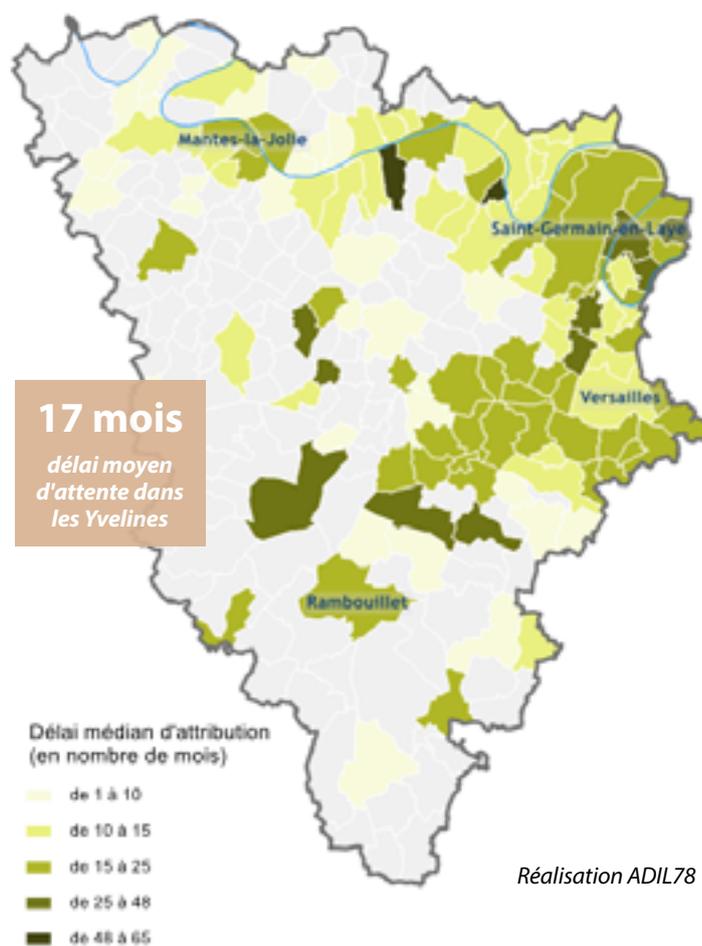
5 265 décisions prises au titre du DALO dont **2 367 décisions favorables** [soit un taux de décision favorable s'élevant à 45%];

1 131 bénéficiaires **logés / accueillis** suite à une proposition adaptée.

2 268 ménages restent à reloger au 31/12/2019³

1 225 attributions de logements sociaux à des ménages prioritaires au titre du DALO
soit **14% des attributions totales** en 2019.

Délai d'attente médian pour l'attribution d'un logement social en 2019¹



Sources :

¹ Attributions 2019 et demandes au 31 décembre 2019, SNE et traitement DRIHL

² InfoDALO (restitution TS1, données du 21 février 2020)

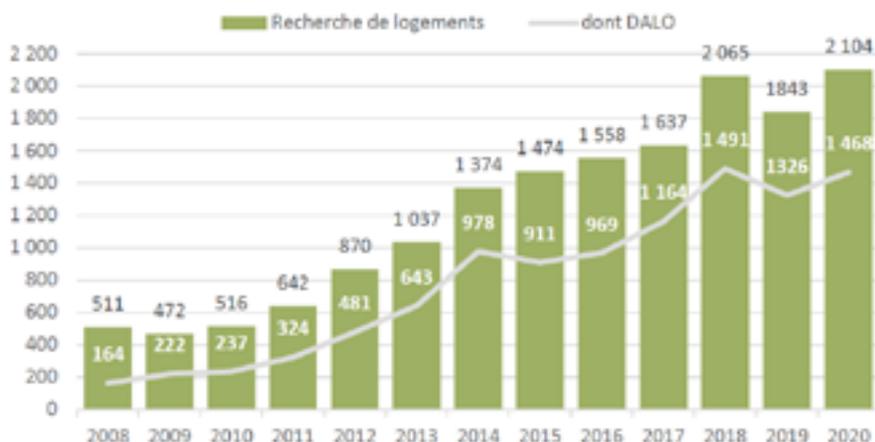
³ InfoDALO (restitution TL2, données du 21 février 2020)



L'évolution des consultations [entre 2008 et 2020]

De nombreux ménages, confrontés à des difficultés d'accès à un logement, sollicitent chaque année les conseils des juristes de notre association.

Ainsi depuis 2008, **plus de 16 000 consultations, sur la recherche d'un logement**, ont été délivrées, qu'il soit privé ou social, dans le cadre du DALO (10 378 consultations) ou sur le marché de l'accession.



Un marché locatif particulièrement tendu dans les Yvelines.

Pour la majorité des ménages, les principaux obstacles rencontrés sont le coût élevé des loyers du parc privé et la longueur des délais d'attribution dans le parc social.

En effet, une grande partie du département des Yvelines est considérée comme étant en zone tendue : 90 communes yvelinoises sont concernées, soit plus d'un tiers des communes du département.

Périmètre d'application de l'encadrement des loyers par décret



Cette tension prend la forme d'un déséquilibre entre l'offre et la demande (insuffisance de l'offre par rapport à la demande), pouvant entraîner un niveau de prix au mètre carré élevé et, donc, des loyers plus importants.

Des garanties exigées par les bailleurs parfois trop importantes.

La difficulté à se loger dans le parc privé, vient également des "barrières" mises en place : trois fois le montant du loyer en ressources propres, garant voire l'assurance de contrat sécurisant type CDD de longue durée ou CDI, si les propriétaires font appel à une assurance loyers impayés.

Pour remédier à ces difficultés, plusieurs offres ont été développées, telle que la garantie VISALE et le LocaPass par Action logement, ou encore le FSL (parc social ou privé) par les départements.

Sans oublier les contraintes liées à la vie quotidienne qui rendront la recherche de logements encore plus ardue : ressources financières modestes, entrée dans la vie active, perte d'autonomie, handicap ou autre situation spécifique.

L'ADIL est un relais d'information majeur sur l'accès à un logement, ses conditions ainsi que sur les différents dispositifs mis en place.

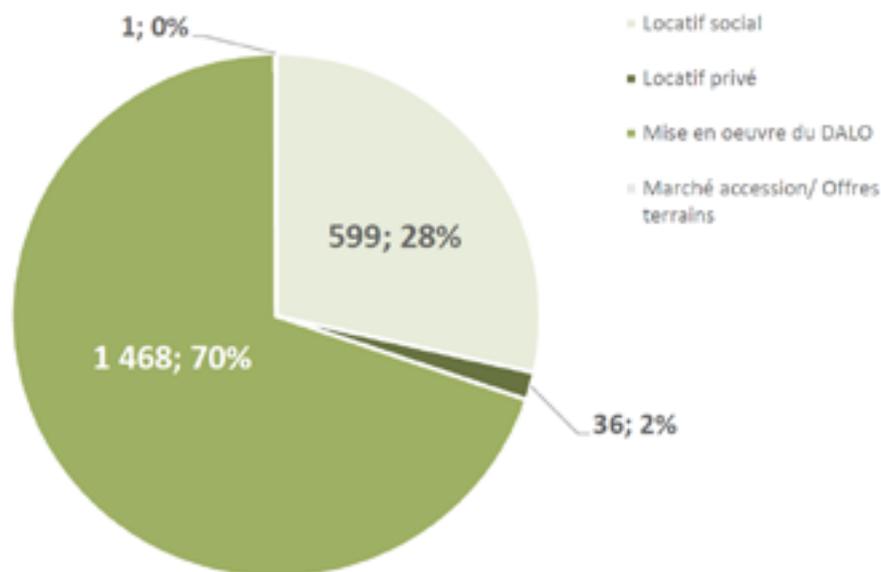


Les questions abordées en 2019

La recherche de logement représente 20% de l'ensemble des consultations de l'ADIL en 2020, soit 2 points de plus qu'en 2018.

+ 14 points
depuis 2008

Cette hausse, continue depuis plusieurs années, est en grande partie liée à l'augmentation du nombre de demandeurs de logements souhaitant être reconnus « prioritaires et urgents » au titre du DALO (70% de nos consultations sur la recherche de logement en 2020).



Zoom sur le Droit au logement opposable [DALO]

Le stade de la procédure

Le DALO représente 14% de nos consultations en 2020, contre seulement 2% en 2008 (première année de mise en œuvre du DALO).

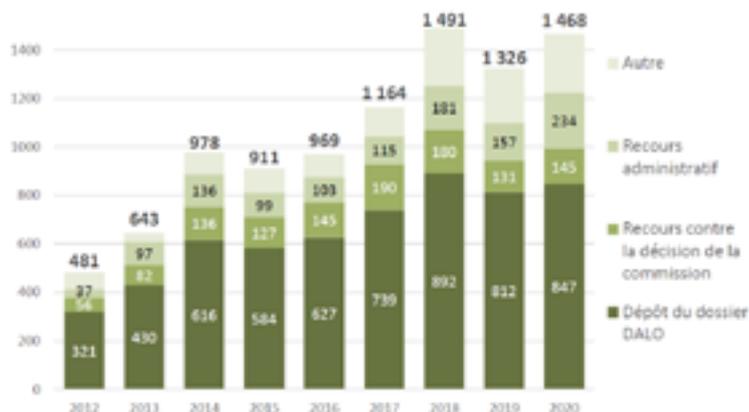
Cet accroissement de la demande suscite naturellement une intervention plus importante de notre service pour un dépôt de dossier, un recours contre la décision de la commission de médiation ou encore pour un recours administratif.

Les consultants viennent principalement pour un dépôt de dossier [58% en 2020]

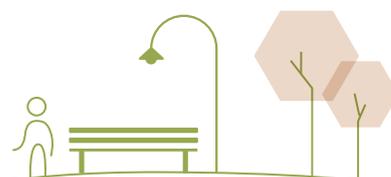
En effet, bien que les juristes de l'ADIL78 n'aient pas vocation à remplir l'intégralité de ces dossiers, mais initialement la partie juridique, il apparaît néanmoins qu'en réalité, ceux-ci aident les demandeurs, notamment, par un travail de classement de papiers et de relecture du dossier.

Le but étant de s'assurer que les dossiers soient les plus complets possibles afin d'être acceptés en première lecture sans passer par une demande de ré-étude à la présidence de la Commission.

Stade de la procédure DALO entre 2012 et 2020



Cette ré-étude passe par un recours gracieux pour rejet implicite ou explicite, prenant la forme d'un courrier recommandé, pour lequel les juristes de l'ADIL78 sont régulièrement sollicités.



Les motifs du recours au DALO

Il existe plusieurs critères de recours permettant d'être reconnu prioritaire au titre du DALO.

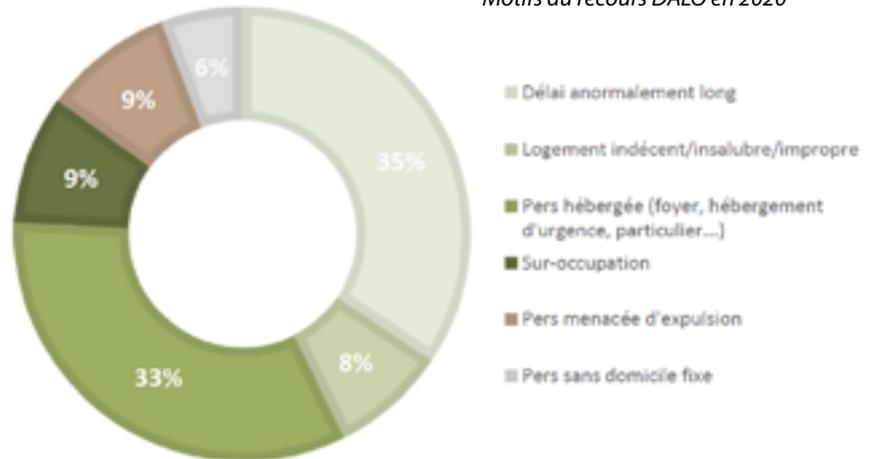
Toutefois, étant un recours juridiquement encadré, celui-ci est assujéti à bons nombres de justificatifs et de preuves à apporter pour étayer les critères soulevés, tels l'indécence avec enfant mineur ou adulte handicapé.

La majorité des demandeurs utilisent le critère du délai anormalement long [34% en 2020], le seul justificatif demandé étant l'attestation de demandeur de logement social, avec la date de dépôt initial et des renouvellements successifs.

Sur simple présentation de cette attestation, les demandeurs peuvent donc prétendre au recours DALO et à une reconnaissance dite « prioritaire ».

Cependant, on retrouve aussi un grand nombre de personnes hébergées [33% en 2020], que ce soit chez un particulier, de façon continue dans une structure d'hébergement à vocation sociale [CADA, CHRS...] ou encore logées temporairement dans un logement de transition [par exemple en sous-location avec le dispositif Solibail], un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Motifs du recours DALO en 2020



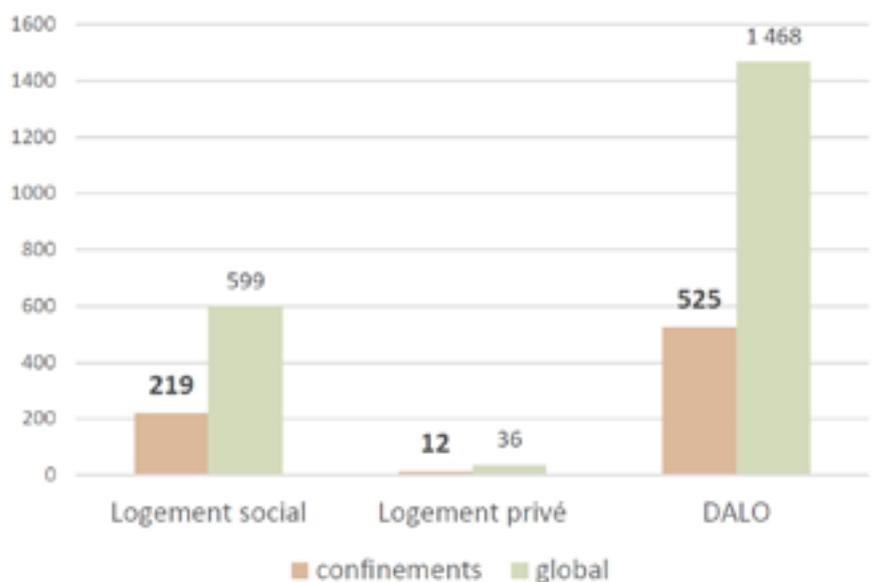
Le délai anormalement long est fixé par arrêté préfectoral dans chaque département : **dans les Yvelines, ce délai est atteint après trois ans d'attente depuis le dépôt de la demande initiale**

[la notice explicative du DALO reprend, en sa dernière partie, la liste des départements et le délai jugé anormalement long pour chacun].

Et pendant les confinements ...

Durant les deux confinements, malgré toute la difficulté rencontrée pour aider les consultants à remplir leurs dossiers DALO, à distance, ou encore vérifier l'ensemble des pièces justificatives à fournir, les conseillers-juristes ont su trouver les solutions pour ces ménages en difficultés.

Ainsi, 36% des demandes sur la recherche d'un logement ont eu lieu pendant ces périodes [soit 756 questions].



Nos interventions et publications en 2020

Pour les étudiants et les jeunes travailleurs



L'ADIL est intervenue, au sein de **l'ALJT Edouard Lefebvre**, lors d'une soirée, le 22 octobre, autour du thème de **la demande de logement social (en ligne)**.

Pour les jeunes et les salariés du parc privé

Une **vidéo explicative** sur la **garantie VISALE** [aide du Groupe Action Logement], publiée en octobre 2020.



Pour les élus et professionnels de l'habitat

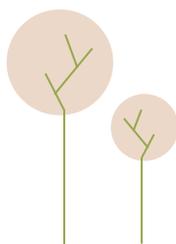
Une **formation** a été dispensée en visioconférence (pour s'adapter à la situation de crise sanitaire) sur **«le DALO : pourquoi? Pour qui? Comment?»**, le 29 octobre, elle aura réuni 6 professionnels notamment des travailleurs sociaux et bénévoles d'associations

Une **soirée** a été organisée par le **Comité Logement de la Ville de Saint-Germain-en-Laye**, le 6 février. L'ADIL a présenté ses missions avec un focus particulier sur le DALO.

Dans les instances locales

L'ADIL participe aux **Comités de Veille DALO** [CoVeille]; ce sont des réunions départementales et régionales de suivi des jurisprudences, en la matière, et des pratiques des Commissions de médiation, qui, quant à elles, étudient les dossiers DALO enregistrés. Les membres des commissions de médiation et les partenaires, intervenants à un moment dans ce recours juridique d'accès au logement, y participent. A ce titre, l'ADIL apporte son expertise juridique en la matière et renforce son partenariat.

Malgré les confinements, nous avons pu assister à deux réunions, le 23 janvier et le 23 septembre.



Pour tout public

Une journée **Portes Ouvertes organisée par la Maison des Familles "Flora Tristan" à Plaisir**, le 26 septembre; l'ADIL a renseigné les particuliers principalement sur **la recherche d'un logement et le DALO**.

La mise à jour du **guide «Se loger dans les Yvelines»** a donné lieu à une **5ème édition**.

Ce guide garde pour objectif de faciliter la recherche de logement des yvelinois et futurs yvelinois.

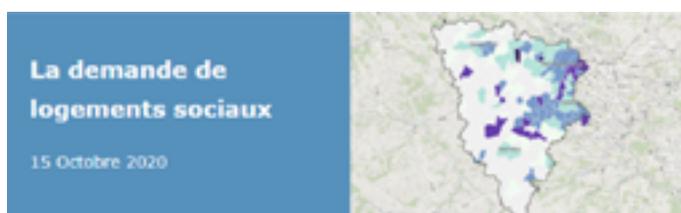
Il est composé de 13 fiches séparées en 4 parties :

1. Le parc de logements sociaux ;
2. Le parc de logements privés ;
3. Les logements adaptés et l'hébergement ;
4. Les tableaux récapitulatifs par types de parcs.



La mise à jour concerne principalement les plafonds de ressources et la mise en place du bail mobilité.

Envoi d'une **newsletter**, en octobre 2020, pour présenter la mise à jour de 7 cartes sur **la demande de logements sociaux** dans l'atlas cartographique.

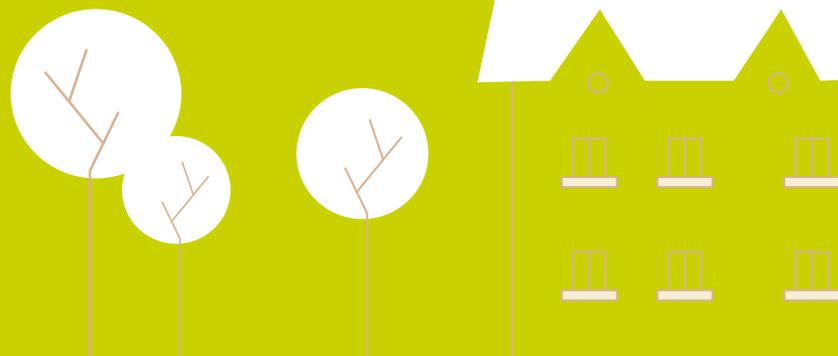


Envoi de deux **notes du juriste** :

- Aménagement des règles de tenue d'audience pour le recours spécifique DALO durant la période de l'état d'urgence sanitaire ;
- Facilitation de la dématérialisation des commissions d'attribution des bailleurs sociaux en période d'urgence sanitaire.

4

Améliorer les rapports locatifs et prévenir les expulsions



Améliorer les rapports locatifs et prévenir les expulsions

Depuis la création de l'association, les questions concernant les relations entre locataires et propriétaires-bailleurs, sont au cœur des interrogations. Parmi ces demandes, les questions liées aux impayés et aux expulsions occupent une place de plus en plus importante. Ainsi, les juristes de l'ADIL accompagnent les ménages, notamment en difficulté, pour les aider à trouver des solutions adaptées à leur situation et les rediriger au besoin vers des partenaires.

Les Yvelines en chiffres

Le parc de logements locatifs¹

19% des résidences principales appartiennent au parc locatif social (soit 109 329 logements)

Un loyer moyen de 6,5 €/m² (surface habitable) dans les Yvelines.

20% des résidences principales appartiennent au parc locatif privé (soit 116 682 logements)

Un loyer moyen de 16 €/m² (surface habitable) dans les Yvelines.

Les expulsions locatives²

2 818 assignations à comparaître en vue d'une expulsion en 2019 (+ **8%** par rapport à 2018) :

70% des assignations dans le parc public;
30% dans le parc privé.

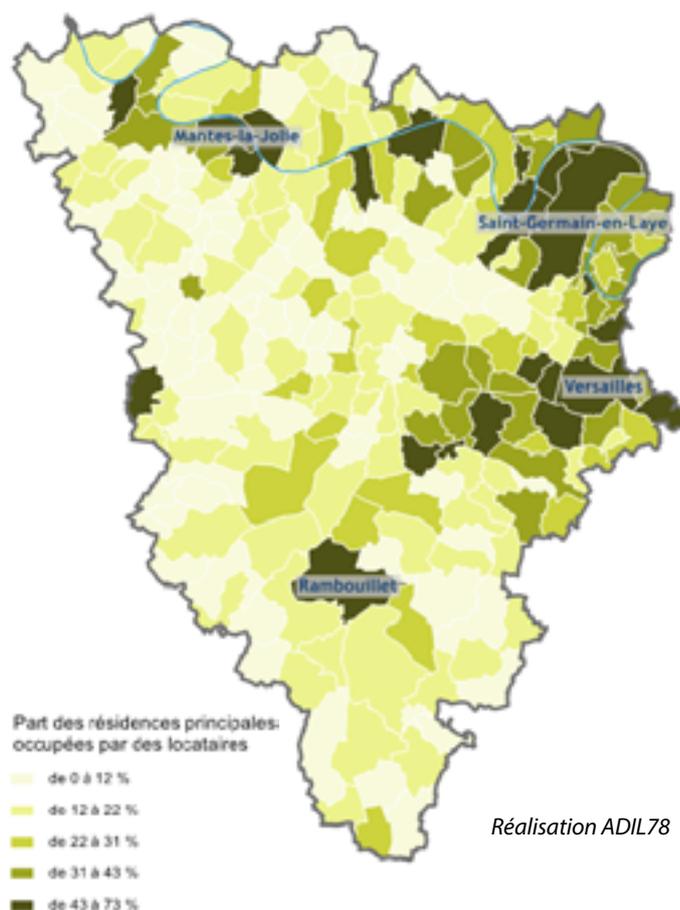
2 354 décisions d'expulsion prononcées en 2019 soit **10,2 pour 1000 logements** locatifs (contre 12,2 en moyenne pour la région IDF et 10,4 pour la France entière);

52% des décisions d'expulsion sont fermes / 48% sont conditionnelles.

40% des locataires sont présents ou représentés à l'audience (+ 5 points par rapport à 2018)

66% des locataires présents ou représentés à l'audience obtiennent une décision d'expulsion conditionnelle (contre 36% pour les locataires absents ou non représentés).

Part des locataires (parcs privé et public) en 2017¹



Sources :

¹ INSEE RP 2017, RPLS 2020, OLAP 2020

² DDCS 78, Ministère de la justice /SG /SDSE / RGC



L'évolution des consultations [entre 2007 et 2020]

En plus de leur travail d'information et de conseil en matière locative, les juristes de l'ADIL 78 réalisent **un réel accompagnement des consultants**, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

Dans le respect d'un devoir de neutralité, les juristes de l'ADIL persévèrent, dans l'application des bonnes règles de droit et la prévention des conflits, en accompagnant leurs consultants avec :

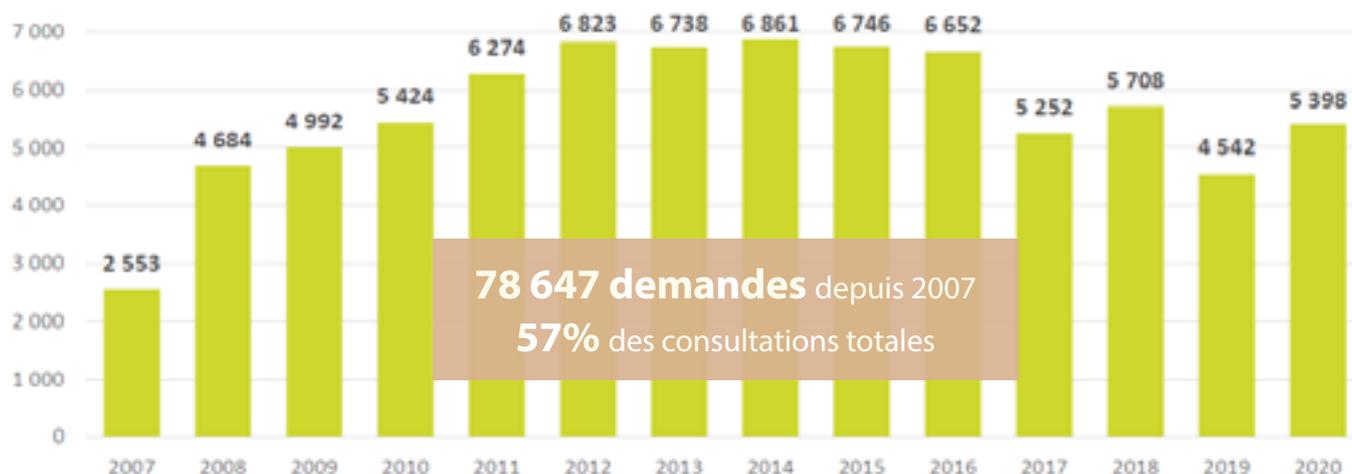
- **un travail d'assistance juridique et administrative** se matérialisant par la rédaction de courriers, notamment, pour les personnes ne pouvant se saisir eux-mêmes des modèles de courriers (disponibles en téléchargement gratuit sur notre site).

Exemple : dans le cadre d'impayés pouvant conduire à une procédure d'expulsion, les juristes peuvent être amenés à aider le locataire à rédiger une demande de plan d'apurement au bailleur, un courrier explicatif au juge du tribunal d'instance et à la Sous-préfecture concernée ou encore l'aider à compléter un recours auprès du Juge de l'exécution.

Modèles
de
courriers

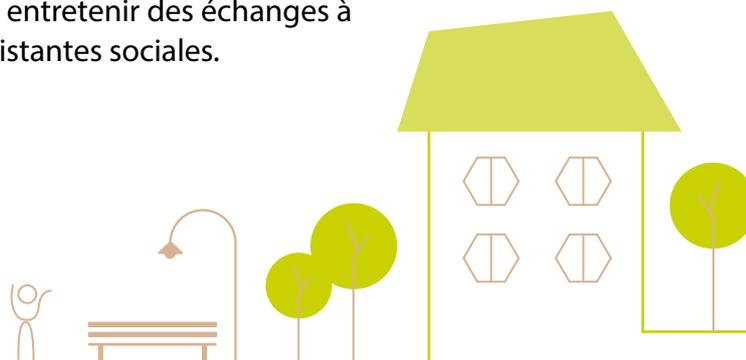


- **un accompagnement suivi à court, moyen ou long terme** : le court terme peut par exemple intervenir en matière de restitution du dépôt de garantie, où le juriste aidera l'ancien locataire à rédiger un courrier pour demander des pièces justificatives, afin de les étudier ensemble avant de faire, éventuellement, un second courrier de contestation.



Le long terme, quant à lui, revêt la forme d'un accompagnement de fond, notamment encore une fois, dans la procédure d'expulsion qui peut aller des premiers impayés et de l'audience au relogement.

Ce travail d'accompagnement passe également par une mise en relation avec d'autres partenaires, avec qui nous pouvons entretenir des échanges à la demande du locataire, notamment avec les assistantes sociales.



Les questions abordées en 2020

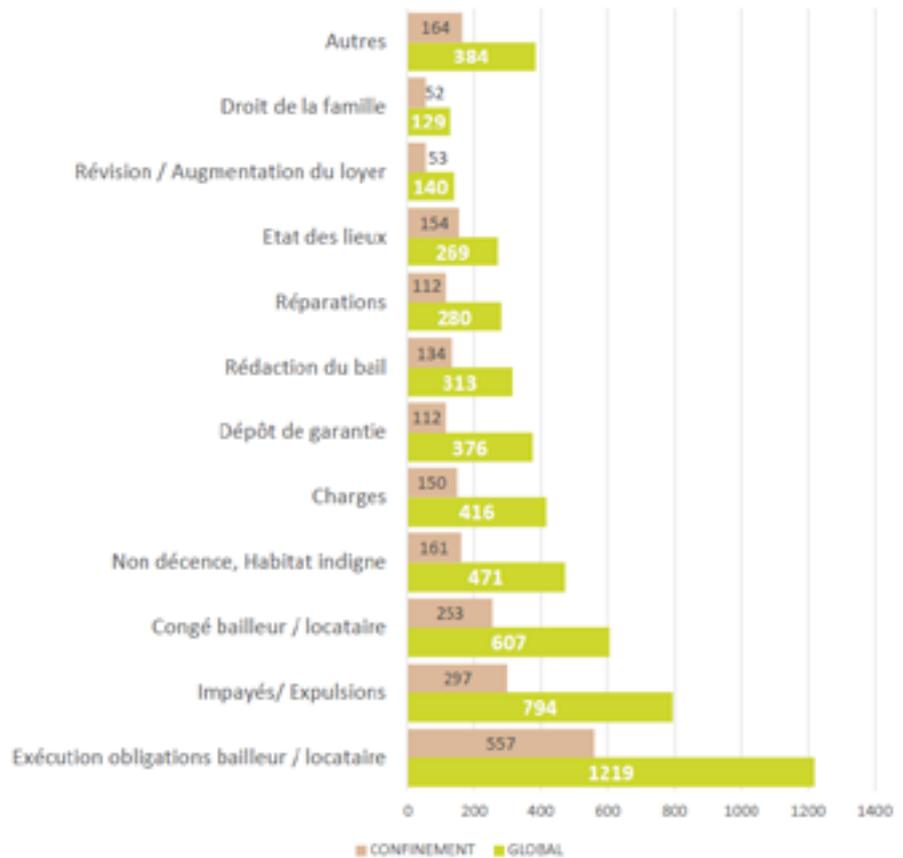
En 2020, les rapports locatifs, thème majeur des consultations délivrées par l'ADIL, ont représenté plus d'une consultation sur deux (52%) c'est dire combien ces questions sont le point de cristallisation des conflits entre un bailleur et son locataire!

Le passage à l'ADIL permet de lever les doutes et les inquiétudes sur de nombreuses questions, notamment : la bonne exécution des obligations des parties (23%), les impayés et les expulsions locatives (15%), le congé délivré par le bailleur ou le locataire (11%), la non décence ou l'insalubrité d'un logement (9%), la répartition des charges (8%) ou encore les questions de restitution du dépôt de garantie (7%), notamment sur les retenues imputées à ce dernier, un sujet souvent vecteur de conflit.

Et pendant les confinements

Les questions relevées durant ces 4 mois restent sensiblement les mêmes qu'au global de l'année cependant certains points ont été abordés plus que d'autres :

- L'état des lieux (d'entrée ou de sortie), rendu plus difficile en ces périodes, a entraîné de nombreuses interrogations, ainsi sur 269 questions, 154 ont été posées pendant les confinements, la principale étant de savoir s'il pouvait tout simplement être réalisé ;
- Le droit de la famille : sur 129 questions, 52 ont été posées pendant les confinements et principalement celle sur le droit des locataires en cas de violences conjugales au sein du logement ;
- L'exécution des obligations des parties : sur 1219 questions, 557 ont été posées pendant les confinements ;
- Le congé, qu'il soit à l'initiative du bailleur ou du locataire, a interrogé les parties sur la question des visites durant le préavis, ou encore sur la non réception du courrier pour délivrer ce congé: ainsi, sur 607 questions, 253 ont été posées pendant les confinements.




57% des questions sur l'état des lieux,
46% sur les obligations des parties,
42% sur le congé délivré,
40% sur le droit de la famille,

} ont eu lieu **pendant les confinements**



Zoom sur les impayés de loyer et expulsions locatives en 2020

Les impayés et les expulsions locatives ont représenté **8% des consultations de l'ADIL en 2020** (un chiffre en baisse de 1 point par rapport à 2019 mais qui reste relativement stable depuis 2014).

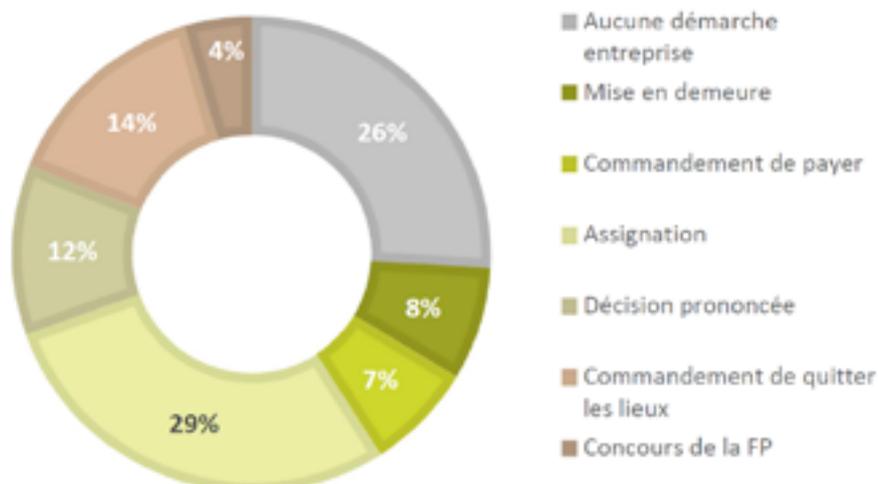
9 508 ménages
depuis 2007



Le stade de la procédure : des conseils préventifs pour éviter l'expulsion

L'ADIL78 a pour mission d'informer et d'accompagner les ménages aux différentes étapes de la procédure d'expulsion, mais aussi, de les **sensibiliser sur l'importance de se mobiliser le plus en amont possible**, de ce fait, s'ils viennent :

- Avant l'audience, l'expulsion peut éventuellement être évitée. Les juristes les accompagnent dans les démarches à suivre afin de prétendre aux aides existantes et les incitent vivement à être présents à l'audience;
- Après le prononcé de la résiliation de bail et donc de l'expulsion, la mission des juristes est alors de les accompagner pour ralentir, si possible, et justifier l'effectivité de cette expulsion. Le but étant ici de travailler au relogement et de permettre l'apurement de la dette en mobilisant les bonnes aides.



En 2020, près d'un tiers des consultants ont sollicités l'ADIL78 avant l'assignation (29%), ainsi, **70% des ménages ont demandé conseil avant le stade du commandement de quitter les lieux** (+9 points par rapport à 2019).

Et ce, grâce à un partenariat efficace avec tous les acteurs du département mais aussi une **ligne téléphonique nationale dédiée 0805 16 00 75*** [numéro gratuit].

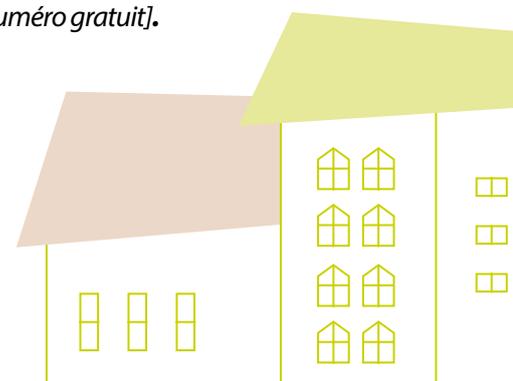
* Cette ligne «**SOS Loyers Impayés**» assure les rappels systématiques des personnes sollicitant un conseil, sur le sujet. Les locataires arrivent jusqu'à nous de plus en plus tôt dans la procédure d'expulsion.

SOS Loyers Impayés en 2020

2 726 appels

1 750 décrochés

Taux de réponse de **64%**



Nos interventions et publications en 2020

Pour les élus et professionnels de l'habitat

Trois formations ont été dispensées, dans les locaux de IADIL78 :

- «**Charges et réparations locatives**», le 26 novembre, dispensée à 8 personnes, notamment des bénévoles d'associations.
- «**La question du logement en cas de difficultés familiales**», le 10 décembre, dispensée à 7 personnes, notamment des bénévoles d'associations.
- «**Prévenir les impayés et éviter les expulsions locatives**», le 15 décembre; elle aura réuni 6 professionnels, notamment des travailleurs sociaux et des agents de collectivités.

Dans les instances locales

L'ADIL participe aux **Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives [CCAPEX] des arrondissements de Versailles, Mantes-la-Jolie, Saint-Germain-en-Laye et Rambouillet.**

Elle y apporte son expertise et, est parfois amenée à exposer la situation des ménages lorsqu'ils sont venus la rencontrer au préalable.

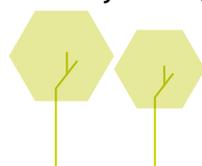
Sur un total de 12 CCAPEX programmées en 2020, 7 ont été annulées à cause de la crise sanitaire, cependant, l'ADIL a tout de même pu participer à 3 d'entre elles.

Pour les ménages en situation d'impayés de loyer

Cette action réalisée, en **partenariat avec le CDAD des Yvelines et le Tribunal de proximité de Saint-Germain-en-Laye** avait pour objectif de renseigner les ménages, qui le souhaitent et non représentés par un avocat, juste avant leur passage à l'audience.

En raison de la crise sanitaire, une permanence a pu être assurée par les juristes, deux jeudis matin par mois, de septembre à décembre 2020.

Cette action se poursuit en 2021.



50
personnes reçues

70%
pouvaient reprendre les paiements

28 %
d'impayés à cause d'un problème professionnel

Pour tout public

Trois vidéos réalisées sur : **les impayés de loyers et expulsions locatives, la trêve hivernale** (2 vidéos dont une sur la prolongation liée à l'état d'urgence sanitaire, ci-contre).



Envoi de d'une newsletter, en septembre 2020, pour présenter deux **nouvelles cartes** ajoutées à l'atlas cartographique sur **les revenus et la pauvreté dans les QPV** (Taux de pauvreté en 2017 / Revenus disponibles en 2017).

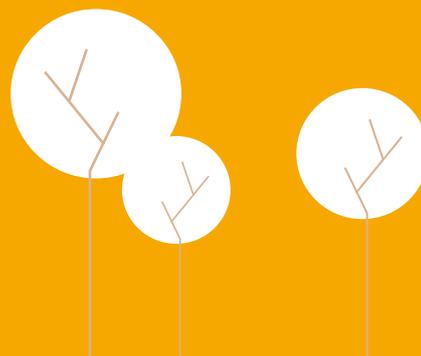


Envoi de dix **notes du juriste** :

- Est-il possible de réaliser un état des lieux ?
- Je suis locataire du parc privé. Mon bailleur me demande de laisser l'accès à mon logement à des tiers, pour une visite, en vue de sa vente ou de sa relocation. Puis-je m'y opposer ?
- Puis-je organiser mon déménagement ?
- Je suis propriétaire et souhaite aider le corps médico-social, comment puis-je faire ?
- Les rapports locatifs après le 11 mai 2020;
 - Dispositifs mis en place pour répondre au risque d'impayés de loyers, dans le contexte de la COVID-19;
 - Report de la fin de la trêve hivernale (2 notes suite à la prolongation à deux reprises);
 - Je subis des violences au sein du domicile conjugal dans lequel je suis confiné(e), que puis-je faire ?
 - J'habite dans le local commercial que je loue, puis-je bénéficier de la suspension de loyer prévue pour faire face à la baisse de chiffre d'affaire durant cette crise ?

5

Accompagner et sécuriser les projets d'accession à la propriété



Accompagner et sécuriser les projets d'accession à la propriété

L'activité immobilière a été fortement impactée par la crise sanitaire, notamment, lors du premier confinement (interdiction des visites, fermeture des agences immobilières, suspension des chantiers, ...) ce qui a incontestablement ralenti les transactions qui auraient pu être plus nombreuses. En effet, alors que les taux d'intérêt sont restés très attractifs et les durées des crédits octroyés se sont allongées, les ventes réalisées auprès de particuliers ont baissé.

Les ménages qui se sont interrogés sur leurs capacités d'achat ont fait appel à l'ADIL pour un plan de financement ou pour des conseils afin de réaliser, sans risques, leurs projets d'accession à la propriété.

Les Yvelines en chiffres

342 136 résidences principales sont occupées par des propriétaires¹

Soit **59%** des résidences principales en 2017.

Le marché immobilier ancien²

13 181 ventes de logements anciens entre janvier et décembre 2020 :

7 251 ventes d'appartements anciens pour un coût médian de 3 730 €/m²;

5 930 ventes de maisons anciennes pour un coût médian de 3 330 €/m².

Le marché immobilier neuf³

4 291 ventes de logements neufs en 2019

avec des coûts moyens de :

4 650 €/m² pour l'achat d'un appartement neuf;
391 457 € pour l'achat d'une maison neuve.

L'accession aidée⁴

1 812 PTZ distribués en 2019

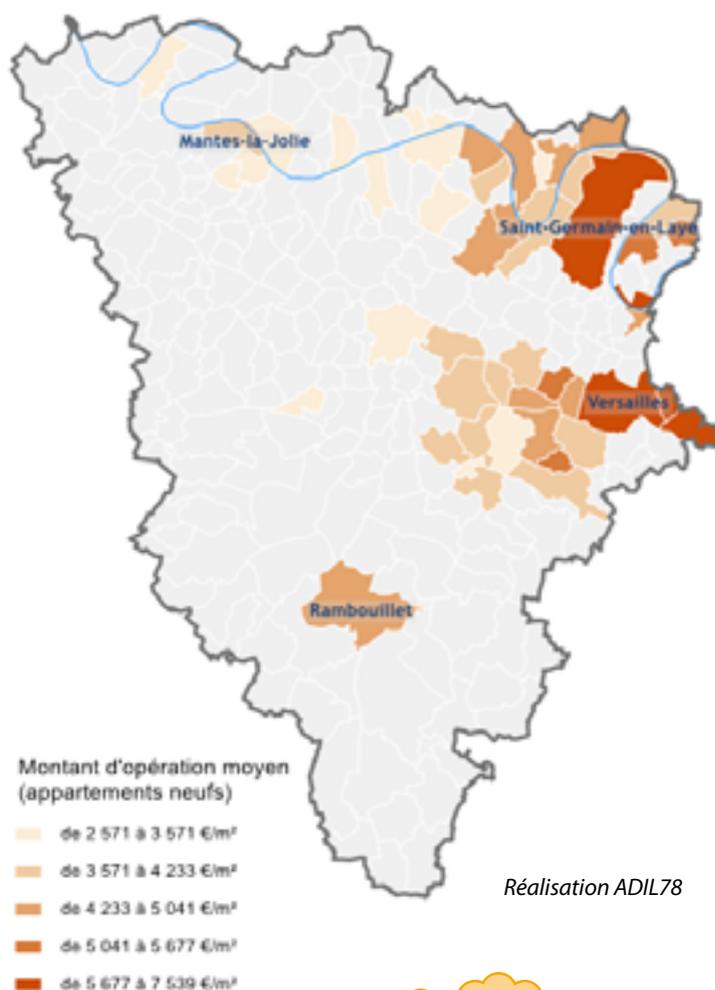
dont 1 739 pour la construction ou l'acquisition d'un **logement neuf, soit 96%**.

Sources :

¹ INSEE RP 2017 - ² Immobilier statistiques - Notaires

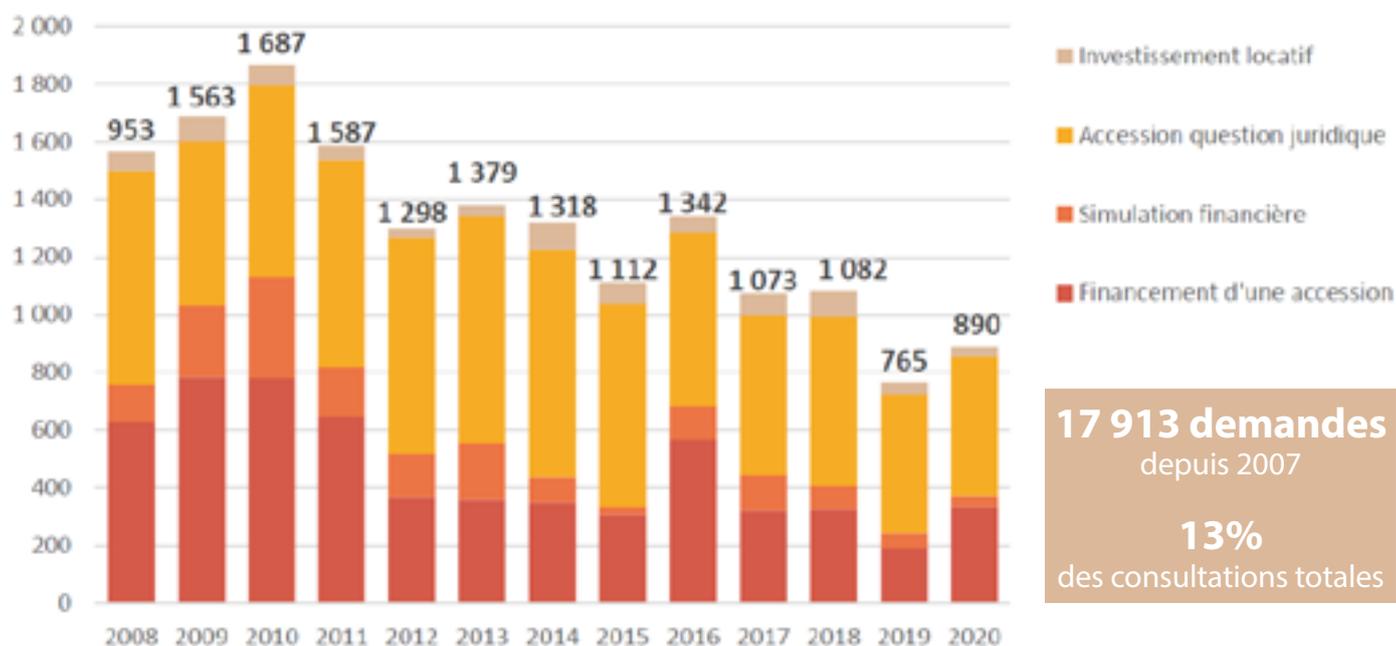
³ ECLN DRIEA IDF, prix moyens - ⁴ SGFGAS PTZ 2019

Montant d'opération moyen pour l'acquisition d'un appartement neuf [PTZ 2017-2019]⁴



L'évolution des consultations [entre 2007 et 2020]

En 2020, l'accession à la propriété a représenté 9% des consultations totales, contre 19% en 2010. Cela peut s'expliquer par l'absence d'aides locales à l'accession et les conditions restrictives du prêt à taux zéro dans l'ancien. Cependant, en comparant simplement l'évolution des questions sur ce thème, on relève une évolution d'environ 16% par rapport à 2019.



Les outils du conseil financier

La simulation en ligne :

Les prétendants à l'accession peuvent y accéder de plusieurs façons :

- **Simulation en ligne de l'ADIL78** [18 demandes en 2020, 192 depuis la création de l'outil en 2016];
- **Diagnostic de financement de l'ANIL** [envoi directement vers l'ADIL concernée selon le choix du département].

Lors de la simulation, il faut fournir **des données personnelles** [ressources, apport personnel, composition familiale, dépenses courantes...] et sur **le projet** [commune(s) ciblée(s), primo-accession, surface habitable, type de logement, ...].

Ainsi, sous quelques jours, **un conseiller de l'ADIL rappelle le ménage ou adresse une étude financière par mail** comprenant une simulation du budget mais aussi des informations adaptées à sa situation.

Le numéro national d'appel :

«Info PTZ» **0806 120 120** (non surtaxé)

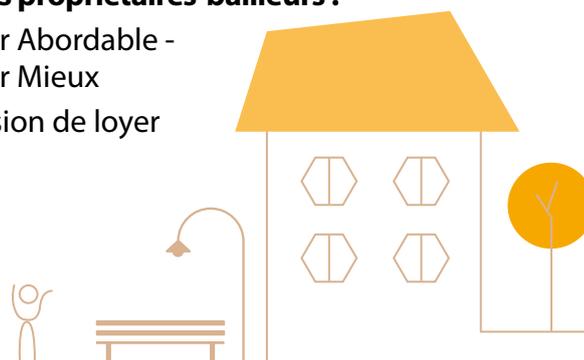
169 appels
depuis 2016

Les autres outils de calcul du réseau :

- Le Prêt à Taux Zéro
- Tableau d'amortissement d'un prêt
- Frais d'acquisition (dits frais de notaire)
- Coût d'une hypothèque / Plus-value

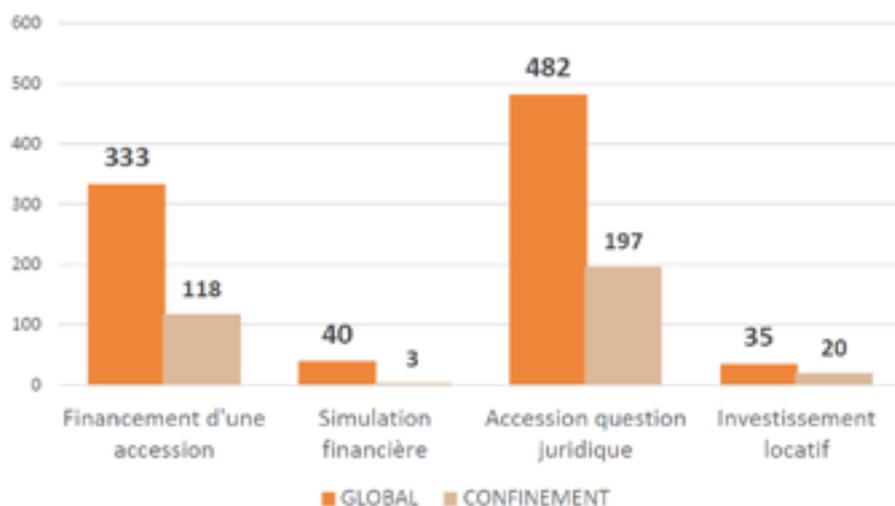
Pour les propriétaires-bailleurs :

- Louer Abordable - Louer Mieux
- Révision de loyer



Les questions abordées en 2020

Les ménages ayant un projet d'achat immobilier viennent, dans un premier temps, solliciter les conseils de l'ADIL sur des **questions juridiques** [482 consultations dont 41% durant les confinements], puis sur son **financement** [333 ménages dont 35% durant les confinements].



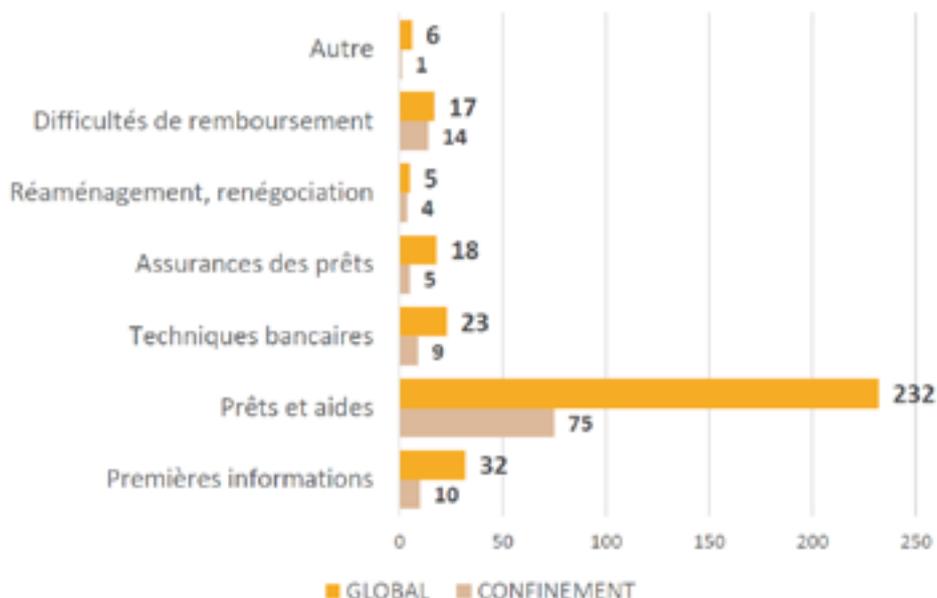
Ainsi, les conseillers-juristes ont réalisé **40 simulations financières**, en 2020, un chiffre relativement bas mais en corrélation avec la baisse nationale des transactions immobilières liée à la situation de crise sanitaire.

L'investissement locatif a concerné 35 ménages en 2020, dont 57% durant les confinements. En effet, les futurs propriétaires-bailleurs ont mis à profit ces périodes pour se renseigner sur la mise en location, la réalisation d'un tel projet et son financement.

Le financement d'une accession

Les accédants à la propriété, surtout lorsqu'ils ont de faibles ou modestes ressources, accordent une importance prépondérante à la question de l'enveloppe budgétaire dans l'établissement de leur projet d'acquisition.

C'est pourquoi, les juristes de l'ADIL sont, en grande majorité, sollicités par les futurs propriétaires afin de **détailler le panel des prêts et aides disponibles** (70%) mais aussi pour expliquer leur fonctionnement, notamment sur le Prêt Social Location Accession, les conditions d'octroi du prêt à taux zéro [PTZ] ou du prêt 1% patronal, dans certaines situations.



La crise sanitaire ayant entraîné une baisse des ressources pour certains ménages, aussi, sur l'ensemble des questions concernant des difficultés de remboursement ou de renégociation, la majorité a eu lieu pendant les confinements, respectivement, 82% et 80%.



Les questions juridiques liées à l'acquisition ou à la construction d'un bien immobilier

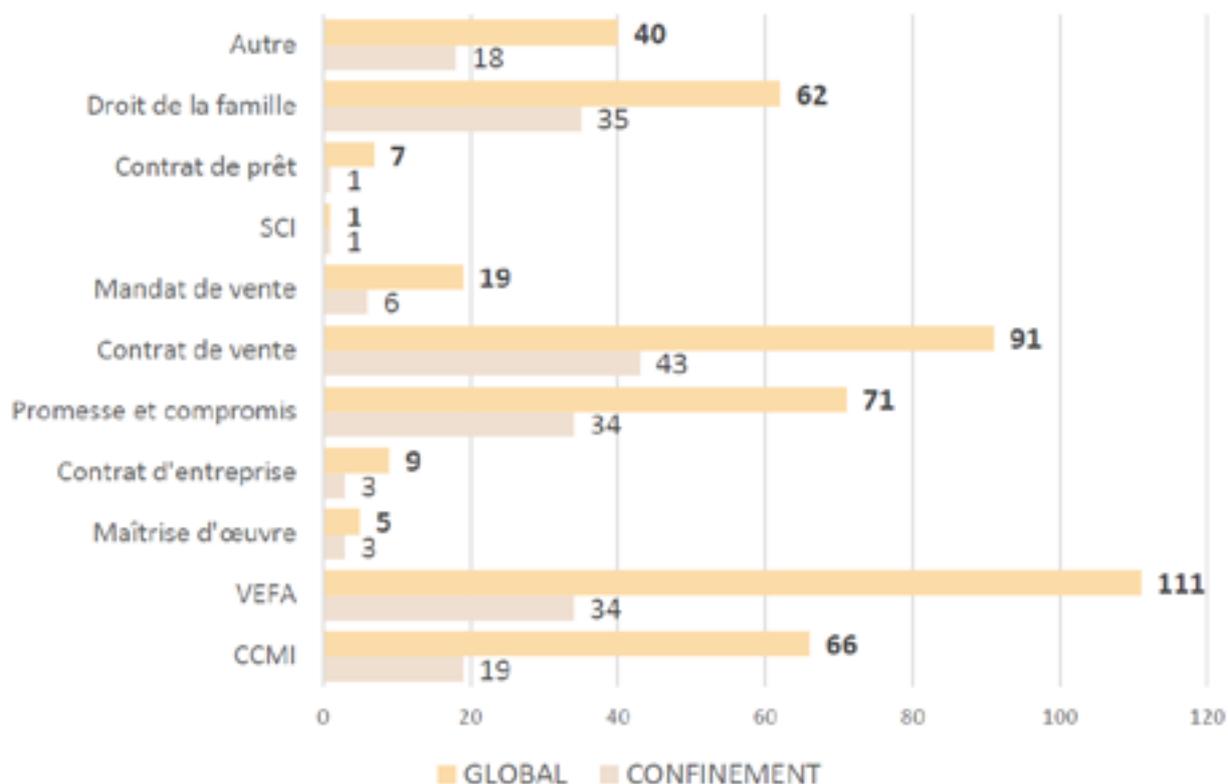
Les étapes d'un achat immobilier sont nombreuses et amènent les ménages à s'interroger sur différents points lors de ce processus, ainsi, les juristes sont présents pour informer les futurs acquéreurs sur le caractère contraignant de cet engagement, souvent minimisé.

En 2020, les interrogations sur la promesse et/ou compromis puis le contrat de vente, qui sont des étapes essentielles, ont représentés 34% des demandes (+ 4 points par rapport à 2019); en effet, en raison des confinements (48% de ces questions ont eu lieu pendant ces périodes) les ménages étaient amenés à s'interroger sur leur possibilité de signer ces documents et les moyens pratiques pour le faire.

Nous pouvons également noter une évolution des questions relatives au droit de la famille (13%), qui augmentent de 7 points par rapport à 2019.

Les confinements qui ont été plus ou moins "accélérateurs" de séparation au sein du couple ont confrontés les ménages propriétaires à s'interroger sur le sort du logement dans ce cas-là. En effet, 56% des questions sur le droit de la famille ont été évoquées durant ces périodes.

Les questions sur le contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement [VEFA], bien qu'en baisse de 7 points par rapport à 2019, restent importantes en 2020 (111 demandes). Malgré le fait que ce type de contrat soit encadré juridiquement, il faut signaler que les contentieux, sur le sujet, ne cessent de s'accroître devant les tribunaux, essentiellement **sur le retard de livraison et sur les questions relatives à la conformité des normes exigées pour la construction neuve.**



Moins régulièrement, les juristes ont été amenés à sécuriser les avant-contrats pour vérifier leur régularité mais aussi expliquer, aux parties concernées, les tenants et les aboutissants de ceux-ci, notamment la présence de clauses suspensives



Nos interventions et publications en 2020

Pour les salariés des entreprises

Participation à **un forum logement** organisé par le **Techno-centre Renault**, à Guyancourt, le 6 octobre.

Lors de cet événement, une grande majorité de cadres se sont renseignés sur le marché de l'accession.

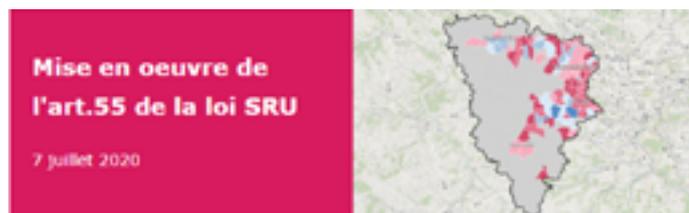


© crédit photo Renault Groupe

Pour tout public

Envoi d'une newsletter, en juillet 2020, pour présenter les **nouvelles cartes** ajoutées à l'atlas cartographique sur la **mise en œuvre de la loi SRU** :

1. Taux de logement sociaux en 2019 ;
2. Nombre de logements manquants pour atteindre les 25% ;
3. Périmètre d'application de la loi SRU.



Envoi de quatre **notes du juriste** :

- Quels tarifs pour les huissiers et les notaires ?
- Les échéances des délais d'autorisation d'urbanisme, durant la période d'urgence sanitaire, sont-elles suspendues ou prorogées ?
- Se déplacer pour l'office notarial ne répond pas à une des situations de sorties autorisées, vais-je pouvoir signer mon acte de vente ?
- Prorogation des délais contractuels en période d'urgence sanitaire: les cocontractants ne seront pas pénalisés ! (*également applicable à d'autres thématiques*).



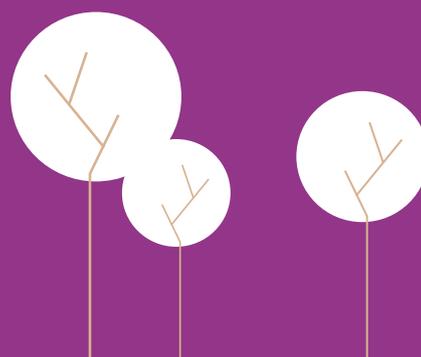
La mise à jour du **guide «Propriétaire-Bailleur»** a donné lieu à une **4ème édition**.



Ce guide, composé de 15 fiches, contient toutes les informations utiles, pour faciliter les démarches lors de la location d'un bien mais aussi tous les conseils pour favoriser la mise en place d'une relation sécurisée avec les locataires.

6

Faciliter la compréhension des règles de vie en copropriété



Faciliter la compréhension des règles de vie en copropriété

Le parc de logements en copropriété est important dans les secteurs les plus denses du département. Les copropriétaires sont nombreux à solliciter les conseils de l'ADIL pour des questions principalement liées au fonctionnement général de la copropriété. Mais en 2020, l'ADIL a aussi été sollicitée par des ménages souhaitant se renseigner sur l'immatriculation obligatoire de leur copropriété au registre national, une démarche qui était à réaliser avant le 31 décembre 2018.

Les Yvelines en chiffres

Le parc de logement en copropriété¹

10 262 Copropriétés de Logements Collectifs ou Mixtes (CLCM)

soit 228 355 logements en CLCM (à l'exclusion des copropriétés horizontales composées uniquement de logements individuels).

La majorité des CLCM comprennent moins de 12 logements

61% sont composées de moins de 12 logements
28% sont composées de 12 à 50 logements
11% sont composées de 50 logements et +

Les copropriétés en difficulté²

11% des copropriétés yvelinoises (CLCM) sont potentiellement fragiles

soit 1 093 copropriétés classées D

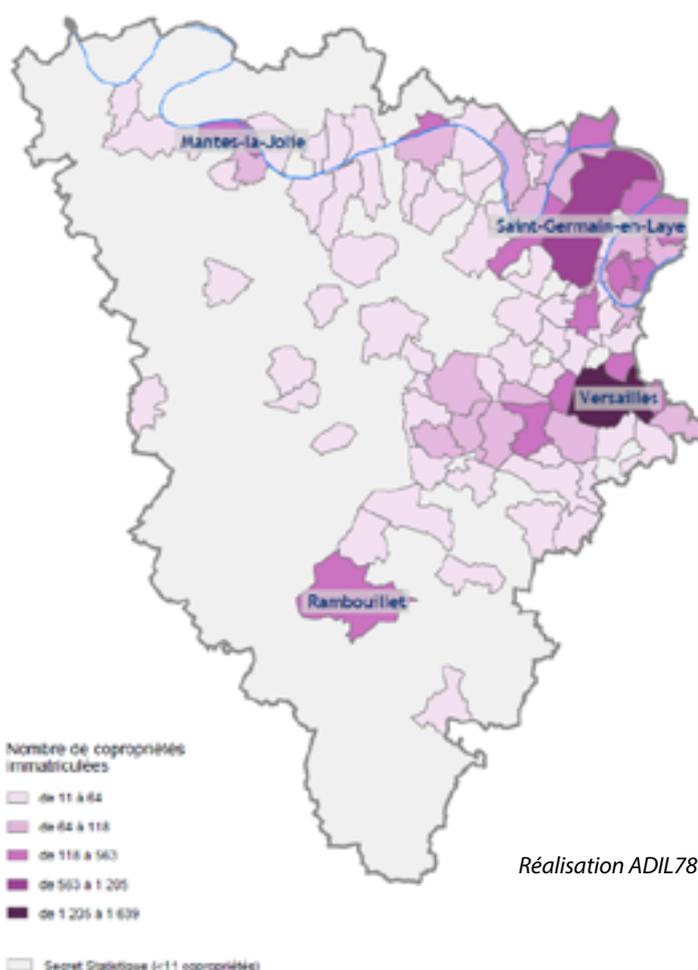
Les copropriétés yvelinoises ont été classées en 4 catégories, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité (A/B/C/D). Cette classification s'appuie sur différents critères de difficulté issus des fichiers fiscaux (critères socio-économiques liés à l'occupation, l'état du bâti...).

Le registre des copropriétés³

73% des copropriétés étaient immatriculées en avril 2021

soit 9 535 copropriétés recensées dans le registre national.

Les copropriétés recensées au registre national au 1^{er} avril 2021³



Sources :

¹ FILOCOM 2013

² FILOCOM 2013, MEDDE d'après DGFIP

³ ANAH – Registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires (01/04/2021)



L'évolution des consultations [entre 2007 et 2020]

Sur les treize années d'activité le taux de consultations liées à la copropriété se maintient autour de 8%. Ce pourcentage varie en fonction des lieux de consultations et des territoires concernés. En effet, la question de la copropriété sera, par exemple, plus fréquemment abordée, par exemple, à Chatou (22%), Voisins-le-Bretonneux (16%), Carrières-sur-Seine (15%) qu'à Carrières-sous-Poissy (2%) ou encore aux Mureaux (4%).



Les questions abordées en 2020

La moitié des consultations [49%] sont relatives aux acteurs de la copropriété ou à l'organisation de l'AG

Le rôle du syndic est souvent source de confusion (164 questions) et l'encadrement est d'autant plus important dans le cadre d'un syndic bénévole, n'ayant pas forcément les connaissances juridiques pour réaliser sa mission.

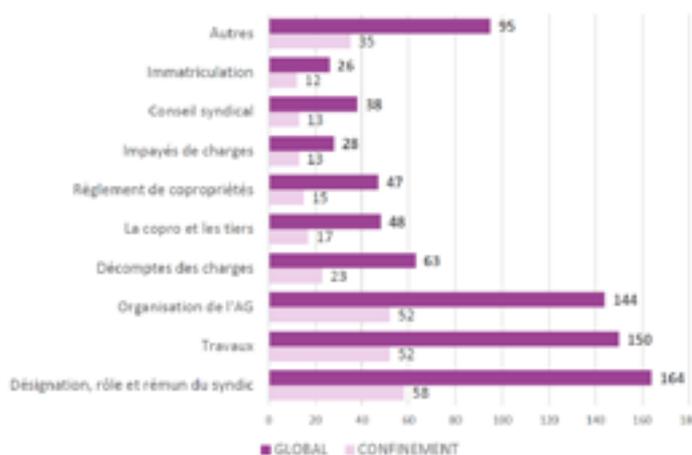
L'assemblée générale annuelle demande elle aussi un regard attentif pour avoir une véritable utilité au sein de la copropriété (144 questions). En effet, les propositions de résolution, sa tenue, les modalités de vote ou encore l'exécution des décisions prises et annotées dans le procès-verbal, nécessitent parfois des précisions, de la part des juristes qui rendent accessibles les normes encadrant cet événement.

Les travaux en copropriété sont également source d'interrogations (150 questions) que ce soit sur leur inscription à l'ordre du jour de l'AG, la répartition par lot et les modalités de règlement ou encore leur réception.

Et pendant les confinements...

Nous pouvons constater que 40% des questions relatives au décompte ou aux impayés de charges ont eu lieu pendant ces périodes, notamment en lien avec la baisse voire la cessation d'activité de certains copropriétaires.

Concernant l'immatriculation obligatoire des copropriétés (loi ALUR), dans le registre national tenu par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), 26 questions ont été posées dont 46% pendant ces périodes, sans doute lié au fait d'avoir plus de temps à consacrer à cette démarche.



Nos publications en 2020

Pour tout public / pour les copropriétaires

Une vidéo explicative sur **la minute copro : la répartition des charges d'ascenseur** a été réalisée en décembre 2020.



Envoi de quatre **notes du juriste** :

- Administration des copropriétés en période de confinement : les copropriétaires ne se retrouveront pas dépourvus de syndic !
- Comment se déroulent les Assemblées Générales de copropriété (convocation, organisation, tenue) pendant ce second confinement ?
- Que se passe-t-il si le contrat de syndic et le mandat des membres du conseil syndical de la copropriété se terminent pendant ce second confinement ?
- Les différents confinements ont eu raison de votre situation conjugale et vous souhaitez vous séparer mais qu'en est-il du domicile familial ? *(cette note est également applicable aux locataires)*

La création d'un **nouveau guide** entièrement dédié à la «**Vie en copropriété**».

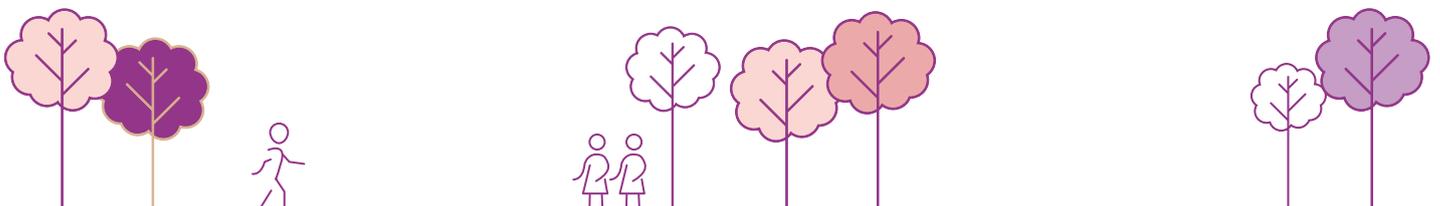
Ce guide, en trois parties, se compose de 10 fiches pratiques qui contiennent toutes les informations utiles sur :

- les acteurs;
- les documents;
- les actions en copropriété.



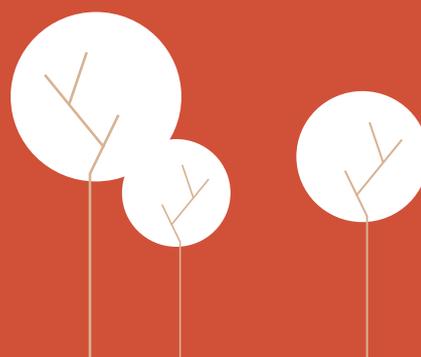
Il explique les règles de droit commun permet de comprendre les différents rouages de ce mode d'habitat parfois complexe.

Bien que publié en février 2021, il a été créé et finalisé en décembre 2020.



7

Participer à l'amélioration de l'habitat et lutter contre la non décence des logements



Participer à l'amélioration de l'habitat et lutter contre la non décence des logements

L'ADIL conseille les propriétaires bailleurs et occupants afin de faciliter leurs projets d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique. Elle est également une ressource d'information utile pour les locataires qui vivent dans des logements dégradés. Ces derniers viennent se renseigner sur les procédures amiables ou judiciaires.

Les Yvelines en chiffres

Un parc de logements économes en cours de rénovation¹

257 484 résidences principales construites avant 1971 soit 41% de l'ensemble des résidences principales.

814 logements rénovés avec Habiter Mieux en 2020 (+21% par rapport à 2019, année de démarrage du 2^{ème} PIG départemental);

20 774€ de coût moyen, de travaux générés, par logement;

39% de gain énergétique moyen estimé après la réalisation des travaux.

340 éco-prêts à taux zéro distribués en 2020

87% des logements rénovés sont des maisons individuelles;

Un montant moyen de prêt sans intérêt s'élevant à 13 427€.

Repérage et traitement de l'habitat indigne²

560 signalements en 2020

260 signalements du parc privé et public traités par l'ARS;

91 signalements du parc social traités par la DDT;

106 signalements en présomption d'indécence traités par la CAF;

103 signalements du SDIS.

71 arrêtés préfectoraux signés en 2020

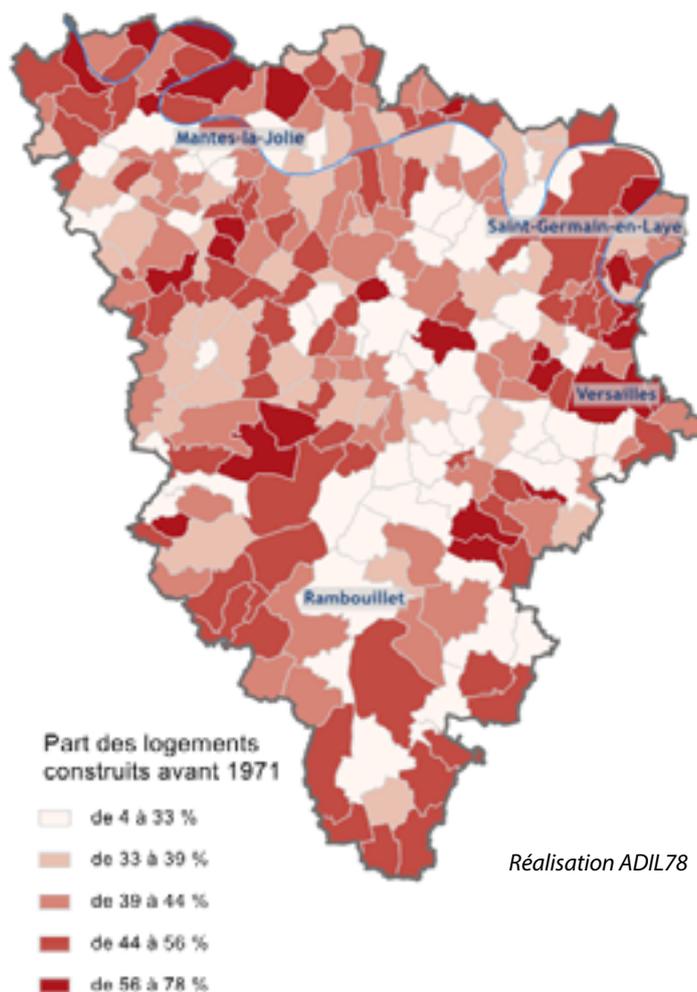
51% d'arrêtés d'urgence sanitaire et 49% d'arrêtés d'insalubrité.

417 arrêtés d'insalubrité toujours en vigueur fin 2020

contre 405 en fin d'année 2019 (+3% en une année).



Part des logements construits avant 1971¹



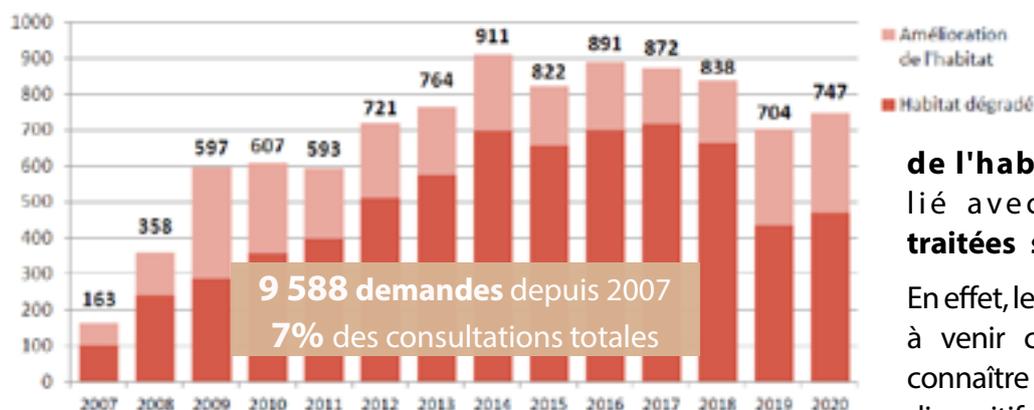
Sources :

¹ INSEE RP 2017; ANAH (dossiers Habiter-Mieux hors Agilité); SGFAS 2019

² Bilan 2020 du PDLHI



L'évolution des consultations [entre 2007 et 2019]



Depuis 2007, l'ADIL des Yvelines a renseigné **2 762 ménages sur le thème de l'amélioration de l'habitat** qui est étroitement lié avec les **6 826 questions traitées sur l'habitat non décent**.

En effet, les consultants sont nombreux à venir consulter nos juristes pour connaître les aides existantes et les dispositifs mis en place sur ses sujets.

Les questions abordées en 2020

276 consultations sur l'amélioration de l'habitat [+3% par rapport à 2019]

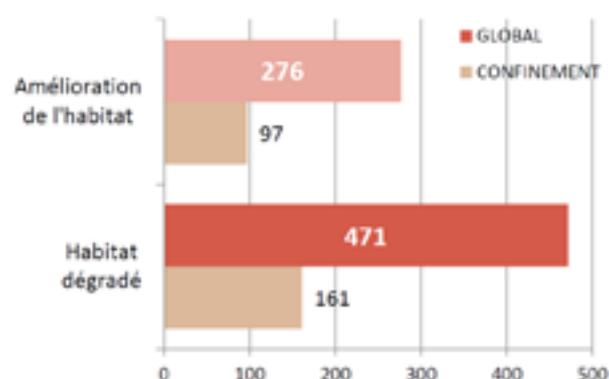
Les **locataires, face à l'inaction de leur propriétaire**, sont accompagnés dans des démarches amiables de demande de mise en conformité.

Les **propriétaires occupants**, ont été, quant à eux, renseignés sur le panel des dispositifs d'aides en vigueur (Ma PrimeRénov', Habiter Mieux, le CITE...).

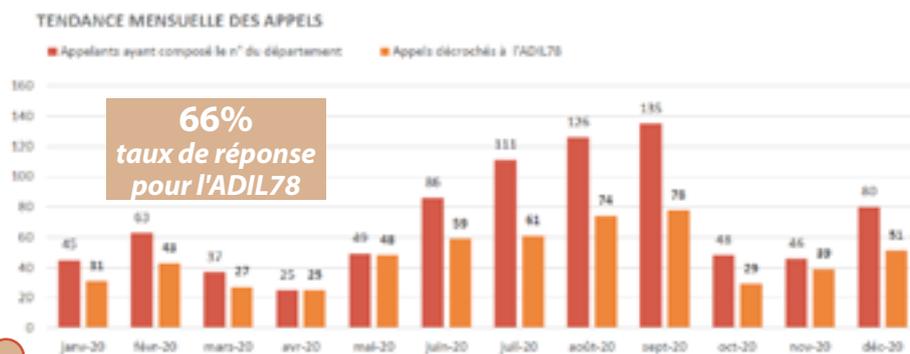
471 consultations sur l'habitat indigne ou non décent [+ 8% par rapport à 2019]

La plupart des consultants qui nous ont sollicités, **confrontés à des problèmes de non-conformité** de leur logement **aux normes de décence**, qui prennent souvent la forme de moisissures ou d'infiltrations d'air et d'eau, ont été informés sur les démarches à effectuer, en fonction de leur situation et notamment de l'état de dégradation de leur logement.

Durant les confinements les demandes sur l'habitat indigne ou son amélioration restent proportionnelles au global [respectivement 34% et 35% des questions pendant ces périodes].



La plateforme d'appels «INFO LOGEMENT INDIGNE» 0806 706 806



Elle permet à toute personne, locataire, victime d'un marchand de sommeil, vivant dans un logement insalubre ou ayant connaissance d'une telle situation de contacter ce numéro.

En 2020, l'ADIL 78 a répondu à **565 appels sur cette ligne**, sur un total 851 appels émis.

Source : Anil - Statistiques 2020 Info Logement Indigne



Nos interventions et publications en 2020

Pour les collectivités territoriales

Les juristes ont assuré **une formation** pour 14 agents de la **Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines** [SQY] sur la thématique du **Permis de Louer**, le 15 octobre.



Ils ont abordé le processus de mise en place de ce permis mais aussi les autres outils disponibles (permis de diviser et déclaration de mise en location), après avoir fait un large rappel des normes de décence.

L'ADIL a également participé aux **groupes de travail de SQY** sur la lutte contre l'habitat indigne. Un partenariat est mis en place pour début 2021 pour lequel l'ADIL communiquera les adresses des personnes reçues (avec leur accord) dans le cadre d'une question de non décence. Pour cela, **un formulaire en ligne** a été créé.

Dans les instances locales

L'ADIL est membre du **Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques** [CODERST] en charge de statuer sur l'insalubrité d'un logement, après la visite préalable d'un service hygiène communal ou de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Lors de ces réunions, l'ADIL peut apporter un éclairage juridique sur la procédure.

Pour les seniors

Une **vidéo explicative**, sur **l'adaptation des espaces sanitaires** [aide du Groupe Action Logement], a été publiée en février 2020.



Pour les propriétaires bailleurs ou occupants

La mise à jour du **guide «Aides à l'amélioration thermique dans le parc privé»** a donné lieu à une **3^{ème} édition** publiée en septembre 2020.



Ce guide réunit des informations utiles pour faciliter les projets d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique.

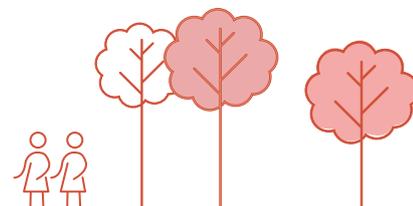
Il est composé de 16 fiches pratiques qui permettent de comprendre les différents prêts et aides pouvant être mobilisés par les propriétaires, bailleurs ou occupants.

Pour tout public

Envoi d'une newsletter, en juin 2020, pour présenter les **deux nouvelles cartes** ajoutées à l'atlas cartographique sur la **transition énergétique** :

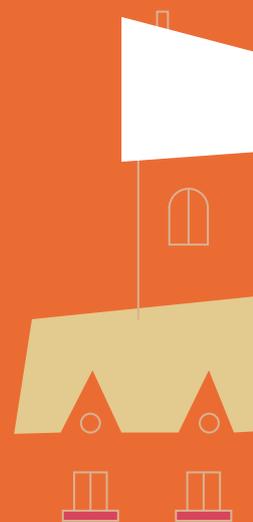


1. Mode de chauffage
2. Chauffage au fioul



8

**Un large réseau
de partenaires qui
nous apportent
leur confiance et
leur soutien**



Nos partenaires [nationaux et locaux]





CONSEIL **HABITAT**

OBSERVATION

EXPERTISE **LOGEMENT**

FORMATION

adil
des Yvelines

Suivre l'ADIL78 :



AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

4 rue Saint Nicolas - 78000 VERSAILLES

Tél. : 01 39 50 84 72 - contact@adil78.org - rdv.adil78.org

www.adil78.org

Ouvert du lundi au vendredi [sauf le jeudi après-midi]

9h - 12h30 / 13h30 - 17h

LOCATAIRES

PROXIMITÉ

PROPRIÉTAIRES

URBANISME

ACCESSION

CONFINEMENTS

COPROPRIÉTÉ

FISCALITÉ

CONSEIL

OBSERVATION

PARTENAIRES

FORMATION

INFORMATION

LOGEMENT

