

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



de l'Agence
Départementale
d'Information
sur le Logement
des Yvelines



Association Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines

Siège social : 80 bis avenue du Général Leclerc 78220 Viroflay

Agrément par l'ANIL : 1er décembre 2006

Déclaration en Préfecture : 15 novembre 2006

Déclaration modifiée (siège, statuts) : 4 novembre 2022

Numéro d'immatriculation : 0784010760

Parution au Journal Officiel : 10 février 2007

Début d'activité : 2 juillet 2007

N° SIRET : 494 578 206 000 42

Code NAF : 9499 Z

Rapport d'activité générale 2024 de l'ADIL 78

Directrice de publication : Angèle DUPONT (Directrice)

**Mise en page, couvertures, graphismes & cartographie :
Émilie GARÇON (Directrice adjointe)**

Rédaction : Angèle DUPONT & Émilie GARÇON

Relecture : Equipe de l'ADIL 78

Source des données statistiques : ADILSTAT 2024

Sources pictos : Flaticon.com

Date de publication : Mai 2025

Sommaire

Rapport moral

Présentation de l'association

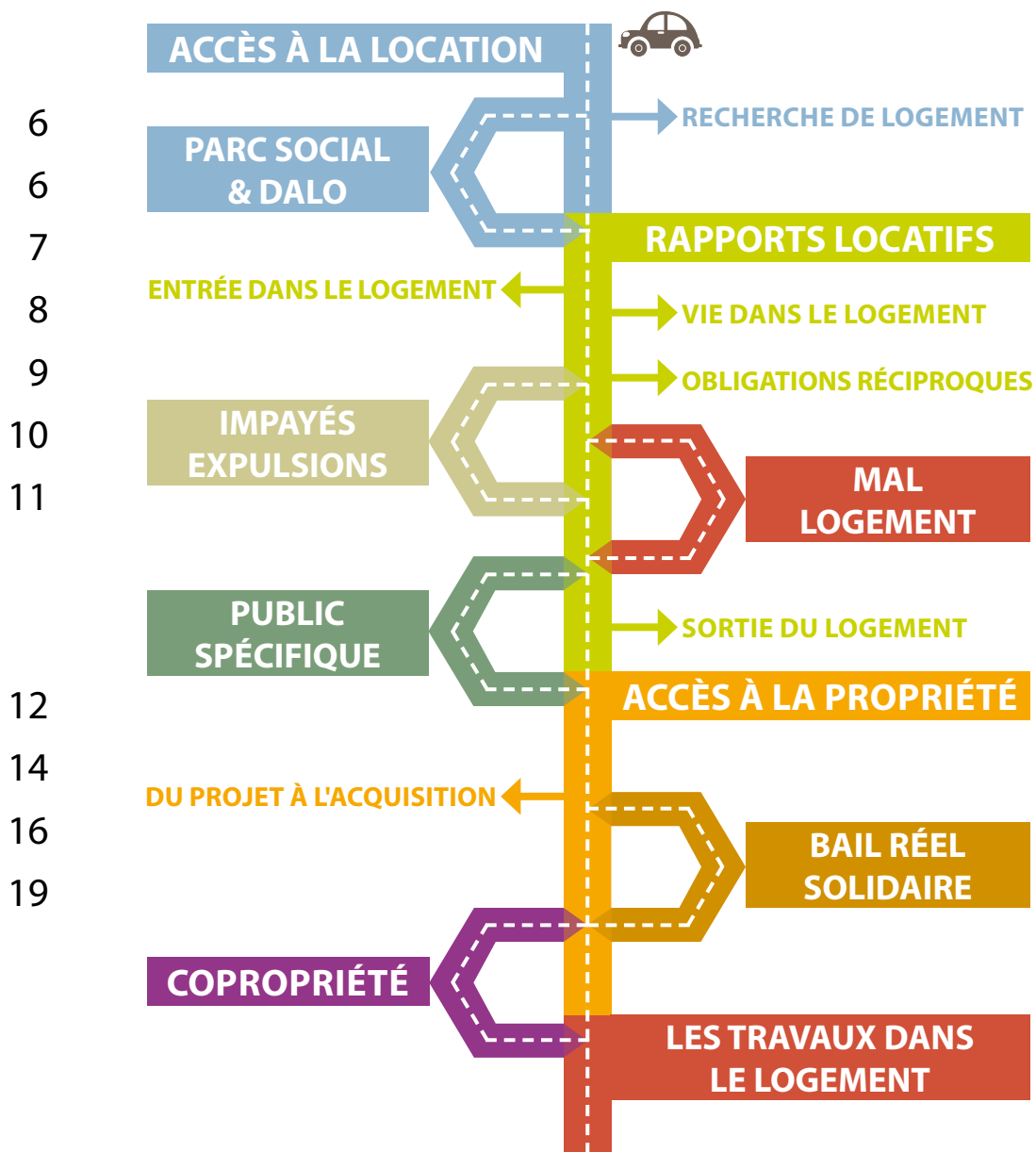
- # L'équipe et son organisation
- # La présidence de l'ADIL
- # La gouvernance et ses instances
- # Les financements
- # Le réseau ANIL-ADIL
- # Un service de proximité
- # Approfondir la connaissance et former sur l'habitat

La mission de conseil et ses bénéficiaires

- # Le service de conseil
- # La communication en ligne
- # Le profil de nos consultants
- # Les thèmes généraux des consultations

4 Le parcours logement des consultants

20



Rapport Moral



Alexandra ROSETTI

Présidente de
l'ADIL des Yvelines

Maire de
Voisins-le-Bretonneux

Conseillère
départementale,
déléguée au logement

3^e Vice-présidente de la CA
Saint-Quentin-en-Yvelines,
déléguée au développement
économique et à l'attractivité
du territoire

Chers partenaires, élus et acteurs de l'habitat,

L'année 2024 à nouveau marquée par une conjoncture économique difficile, l'a également été par une production législative et juridique importante, telle que l'annulation par le Conseil d'État d'une partie du décret portant sur l'intégration de normes précises en matière de salubrité des logements au sein du Code de la Santé Publique, impactant notamment la tâche des agents communaux, la loi dite "Habitat dégradé" ayant pour objectif d'accélérer et simplifier le processus de rénovation ou encore la loi Airbnb régulant l'activité de location de tourisme afin de favoriser le logement pérenne.

Les juristes ont donc dû assurer une veille constante pour continuer à délivrer une réponse, adaptée et fondée sur un droit actualisé aux usagers, mais aussi aux partenaires de terrain pouvant avoir des difficultés à appréhender ces modifications régulières et appréciant pouvoir compter sur ce soutien juridique offert aux collectivités et que nous souhaitons davantage mettre en lumière en 2025.

L'ADIL des Yvelines, à l'écoute des ménages, des professionnels et de l'ensemble des acteurs du territoire, a ainsi de nouveau démontré cette année, par son niveau de mobilisation, toute son utilité et son importance.

L'activité de l'association est restée soutenue, dans un contexte immobilier de plus en plus tendu, augmentant les incertitudes et difficultés de nombreux ménages face au logement, puisque 10 720 consultations ont été délivrées permettant de répondre à 11 278 questions, et ce, dans 24 lieux de permanences mais aussi lors de nombreuses interventions (forums, salons, soirées...).

En effet, l'ADIL s'applique à être présente localement, au plus près des besoins, et à répondre aux sollicitations des partenaires souhaitant proposer des événements pour apporter de l'information juridique, d'une autre manière, aux habitants.



D'autre part, pour continuer d'accompagner les usagers faisant face à cette crise économique, les juristes ont, cette année encore, été présents lors des audiences "impayés-expulsions" au sein de deux Tribunaux de proximité, dans le cadre d'un partenariat avec le CDAD des Yvelines, et ont également poursuivi leur accompagnement vers l'accès au logement social, sur l'intégralité des lieux de permanences et, plus spécifiquement, dans le cadre d'une permanence en accueil de jour, financée par la Fondation pour le Logement des Défavorisés.

L'accès aidé à la propriété pouvant par ailleurs être une solution pour bon nombre de personnes qui ne pourraient acquérir un logement autrement, l'ADIL souhaitait vivement que le partenariat avec l'Office Foncier Solidaire des Yvelines perdure cette année encore, afin de renseigner et accompagner les candidats acquéreurs dans le cadre de ces programmes aux montants minorés.

En parallèle de cette mission de renseignement neutre et de qualité, les juristes de l'ADIL ont assuré leur rôle de formateur, pour permettre aux agents de collectivités, membres d'associations ou tout autre relai à destination du public, d'actualiser ses connaissances sur des thématiques définies tout en respectant les critères de certification dont l'ADIL bénéficie depuis maintenant trois ans.

L'ensemble des actions de l'association est rendu possible grâce au précieux soutien de nos partenaires, que je tiens à remercier très sincèrement : 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 d'usagers et familiales...

Et pour finir, je remercie l'équipe de l'ADIL toujours aussi investie et efficace dans la concrétisation des projets et l'exécution des multiples activités de l'association, que j'ai le plaisir de vous faire découvrir dans ce dix-huitième rapport d'activité qui vous permettra de constater l'ampleur des actions menées.

Alexandra ROSETTI,
Présidente de l'ADIL 78



**« L'année 2024
à nouveau
marquée
par une
conjoncture
économique
difficile,
l'a également
été par une
production
législative
et juridique
importante... »**

L'équipe et son organisation

En 2024, l'ADIL 78 a connu des arrivées et des départs, signe d'un renouvellement de l'équipe.

Merci à ceux qui ont quitté la structure, en laissant forcément une trace de leur passage, et bienvenue à ceux qui nous rejoignent dans un esprit d'ouverture, avec la même dynamique et conscience professionnelle.

Directrice

Angèle DUPONT

Directrice adjointe

Émilie GARÇON

Stagiaire

Anna COUTEPEROU MAL
(volet juridique)

Conseillers juridiques et financiers

Virginie LOCHEGNIES (diplômée LSF)

Naomie SAINT-FELIX

Arafath AGBERE

Clémence RICARD (départ en février 2024)

>> Maïna LE GORJU (arrivée en janvier 2024)

Rudy PICARD (départ en mars 2024)

>> Islem HMIDA (arrivée en février 2024)

Léa GROSSEUVRE (départ en décembre 2024)

>> Yohan CAROTINE (arrivé en décembre 2024)

La présidence de l'ADIL [de 2007 à 2024]



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



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 la cotisation annuelle.

Les élections des membres du Bureau et du Conseil d'Administration se déroulent tous les deux ans, ainsi, les prochaines auront lieu en 2025.

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 la CA Versailles Grand Parc

Secrétaire

Mme Sandra BENHEMMA, Administrateur de la CAF des Yvelines

Vice-présidents

M. Jean-Albert AMOROS, Directeur Départemental Action Logement

M. Jean-Paul MAYANT, Administrateur de l'UDAF des Yvelines

Mme Marie SIZUN, Directrice déléguée des Yvelines SEQENS

Le Conseil d'administration

Collège 1 : Offreurs de biens et de services

1001 VIES HABITAT M. Yassine BELAIDI, Directeur territorial

ACTION LOGEMENT M. Jean-Albert AMOROS, Directeur Départemental

VERSAILLES HABITAT M. Xavier GUITTON, Administrateur

SEQENS Mme Marie SIZUN, Directrice déléguée des Yvelines

Collège 2 : Associations de consommateurs et d'usagers

CNL 78 M. Michel VOILLEMIN, Président

UDAF 78 M. Jean-Paul MAYANT, Administrateur

Collège 3 : Pouvoirs publics et organismes assimilés

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES YVELINES

Mme Alexandra ROSETTI, Conseillère Départementale

M. Julien CHAMBON, Conseiller Départemental

DDT DES YVELINES Mme Anne-Florie CORON, Directrice Départementale

PRÉFECTURE DES YVELINES M. Frédéric ROSE, Préfet

CAF DES YVELINES Mme Sandra BENHEMMA, Administrateur

CA VERSAILLES GRAND PARC M. Michel BANCAL, Représentant - Maire adjoint au logement de la Ville de Versailles

SOLIHA YVELINES-ESSONNE Mme Catherine DI COSTANZO, Directrice

Les Instances Statutaires en 2024 :

Conseil d'administration : le 15 mars & le 6 décembre

Assemblée Générale Ordinaire : le 7 juin



Les financements en 2024

Subventions

578 471 €

Cotisations

24 251 €

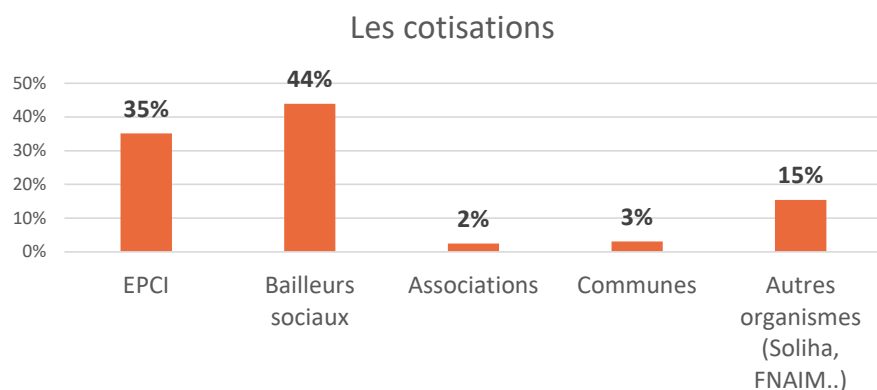
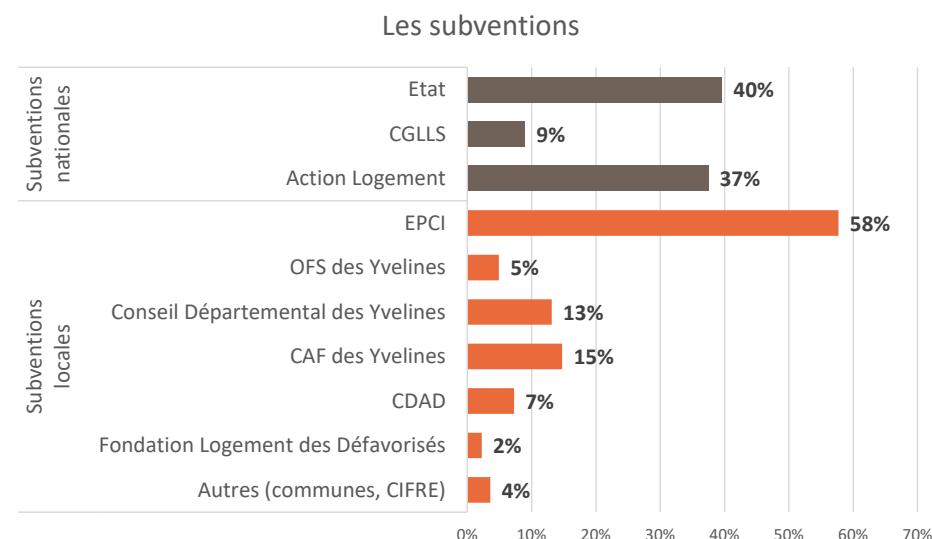
Une confiance et un appui mutuels se sont instaurés depuis de nombreuses années maintenant, entre l'ADIL et ses partenaires.

Ainsi, par un soutien financier et moral, nos partenaires nous permettent de réaliser l'ensemble des activités que vous allons découvrir dans ce rapport et nous les remercions chaleureusement pour cette collaboration qui nous l'espérons se poursuivra longtemps encore afin de concrétiser et développer de nouveaux projets !

Les demandes de subventions nationales sont gérées par la tête de réseau, l'ANIL, et sont réparties selon différents critères à l'ensemble des ADIL.

Les demandes locales sont effectuées chaque année et nous sont attribuées selon les missions définies dans les conventions :

- # Le **Conseil Départemental** finance la mission générale, quant aux **EPCI**, le financement est attribué pour la tenue des permanences sur leurs territoires et certaines communes financent elles-mêmes une permanence (**Limay, Les Clayes-sous-Bois**) ;
- # La **Caf des Yvelines** verse une subvention de fonctionnement notamment pour les conseils délivrés à ses allocataires ;
- # L'**OFS** (*accompagnement au Bail Réel Solidaire*), le **CDAD** (*permanences en Points Justice et Tribunaux de proximité*) et la **Fondation pour les logement des Défavorisés** (*accompagnement des personnes sans domicile fixe*) attribuent une subvention pour des missions spécifiques.



Les cotisations sont fixées par le Conseil d'Administration, votées chaque année et définies par Collèges :

- # **Collège 1** : les offreurs de biens et de services (bailleurs sociaux, chambres et unions régionales...);
- # **Collège 2** : les associations de consommateurs et d'usagers;
- # **Collège 3** : les pouvoirs publics et organismes assimilés (EPCI, communes, Soliha..).

Des évolutions ont eu lieu en 2013 et 2019, la prochaine sera effective à partir de 2025.

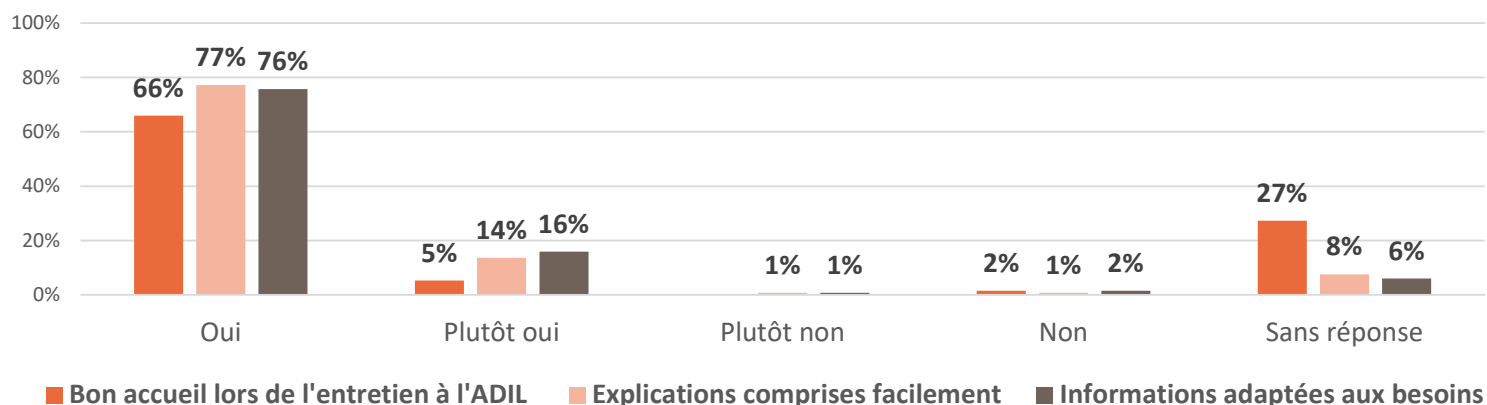


L'enquête de satisfaction nationale

Elle est menée, à l'échelle nationale, afin de recueillir les avis du grand public sur les conseils délivrés et leur compréhension, notamment.

Dans les Yvelines, **132 enquêtes** ont été complétées dont **98% des personnes recommanderaient l'ADIL** pour obtenir des informations sur le logement.

Les trois quarts (71%) des personnes sont satisfaites de l'accueil; cependant 27% n'ont pas répondu à la question, ce qui peut parfois "fausser" les données.



En effet, sur 16 questions posées lors de l'enquête, seules 5 questions sont obligatoires.

Néanmoins, nous constatons que le peu de mécontentements concernent des personnes s'étant déplacées sans avoir de rendez-vous préalable et faisant face à un planning déjà complet ou des personnes ayant tenté de joindre un conseiller via le standard et n'y étant pas parvenu immédiatement.

Quant à la compréhension des explications et des informations communiquées adaptées aux besoins, nous constatons qu'un peu plus de **90% des personnes ont répondu positivement**. Les consultants expliquent être très satisfaits des réponses obtenues rapidement, avec des informations très claires et complètes.

La vie du réseau

Le réseau des ADIL est en évolution constante afin de gagner en visibilité. Ainsi, des communautés professionnelles se développent (directeurs, communicants, chargés d'études...) et plusieurs groupes de travail thématiques sont déjà en place (accession, rénovation, expulsions, habitat indigne...).

L'ADIL 78 a participé autant que possible aux différentes réunions et groupes de travail proposés en 2024 :

6 groupes de travail
(accession, rénovation, PEX)

**2 réunions
de communicants**

5 réunions de directeurs
(échelle nationale et régionale)

1 "vendredi du réseau"
(présentation du BRS)



L'ANIL propose également des formations ou webinaires à l'ensemble des collaborateurs du réseau. En 2024, l'ADIL 78 a suivi **3 webinaires : la fabrique de la loi (le 8 mars), le décret RSN (le 16 mai) et la loi Habitat dégradé (le 24 mai)**. L'occasion d'approfondir les connaissances et comprendre les dernières réglementations.

Un service de proximité

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

24 points "information logement"

En 2024, les juristes de l'ADIL78 ont continué d'assurer leurs permanences, hebdomadaires ou bimensuelles, dans 24 communes des Yvelines et deux permanences spécifiques.

● Grand Paris Seine et Oise

8 permanences dont Limay (*financée par la commune*)

264 jours de présence / 1824 heures / an

● Versailles Grand Parc

5 permanences en plus du Centre de Viroflay (*siège social*)

280 jours de présence / 1 960 heures / an

● Saint-Germain Boucles de Seine

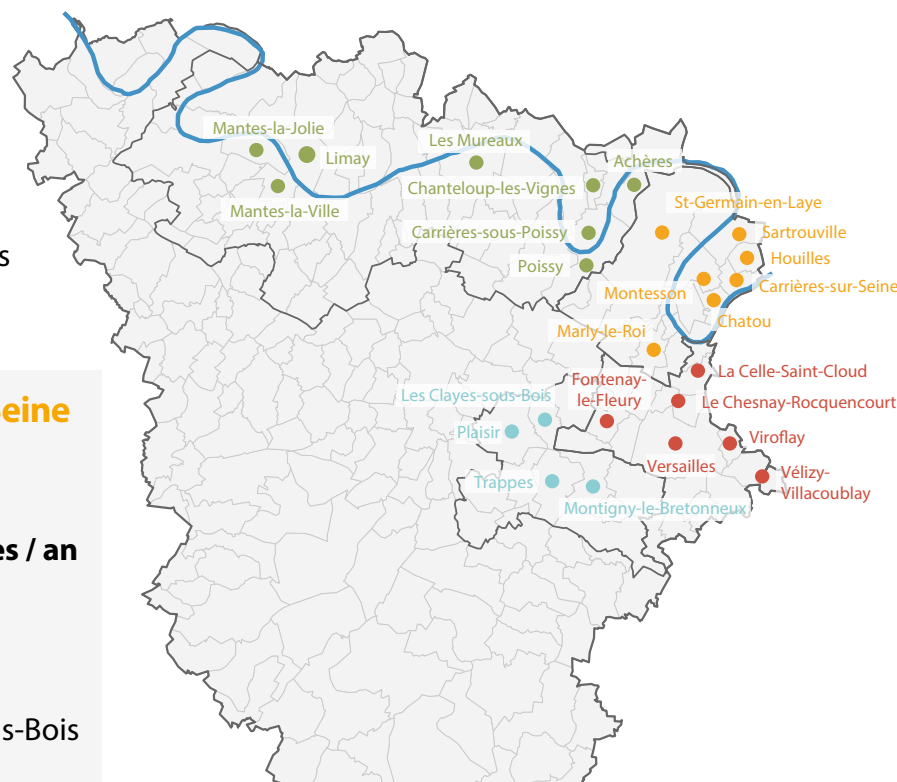
7 permanences

144 jours de présence / 1 008 heures / an

● Saint Quentin en Yvelines

8 permanences dont Les Clayes-sous-Bois (*financée par la commune*)

84 jours de présence / 588 heures / an



- ✓ **12 permanences juridiques** ont lieu dans des communes où se trouvent des **quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)**
- ✓ **14 lieux d'accueil** sont des **Points Justices**.



Deux nouvelles permanences ont ouvert leurs portes **en 2024** :

- # au Point Justice (CCAS) de Versailles, en février ;
- # à la Mairie annexe (l'Argos) des Clayes-Sous-Bois, en juin.

Les permanences spécifiques :

- # « Expulsions locatives » dans les Tribunaux de proximité de Saint-Germain-en-Laye et Rambouillet (partenariat avec le CDAD des Yvelines) ;
- # « DALO / DAHO » au sein de l'accueil de jour Déclic (partenariat avec la Fondation pour le Logement des Défavorisés).

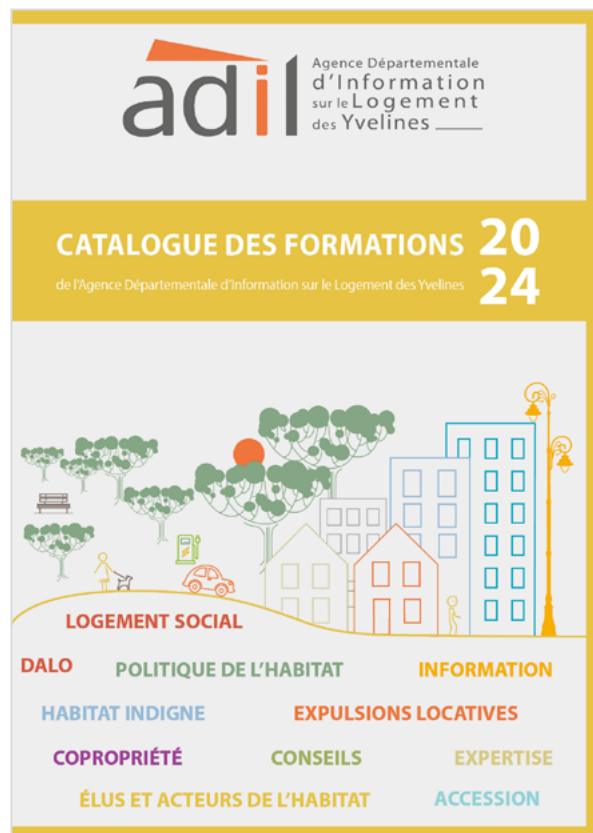


Approfondir la connaissance et former sur l'habitat

Nos formations sont proposées aux professionnels de l'habitat [élus, agents des collectivités locales, professionnels du secteur, travailleurs sociaux...], et leur permettent de disposer de connaissances adaptées, de développer leurs compétences juridiques mais aussi de se tenir informés des évolutions législatives et réglementaires et de l'actualité du logement.

Comme chaque année, nous avons proposé deux formules :

- # **Programmées** (thèmes, objectifs et dates fixes);
- # **Sur-mesure** (choix du contenu, du lieu et de la date).



**En 2024, ce sont
125 stagiaires qui ont
été formés au cours
de 14 formations**
[6 programmées et
8 réalisées sur-mesure].



**Taux de
satisfaction
en 2024**

87%

L'ADIL est certifiée organisme de formation depuis janvier 2022

Les formations de l'ADIL 78 sont animées par ses juristes qui, outre leur savoir en la matière, tirent également expérience de leur accompagnement du public et de leur lien avec les professionnels de l'habitat et acteurs sociaux.

Les stagiaires sont acteurs et au cœur de la formation : le formateur s'appuie sur leurs pratiques de travail pour compléter ou corriger les connaissances et méthodes appliquées.

La richesse de la formation dépendra aussi de leur dynamisme propre, de leur investissement et de leur curiosité.



La certification Qualiopi, gage de qualité, garantit aux apprenants :

- ✓ Une bonne adaptation de la formation aux besoins des participants ;
- ✓ Des formateurs qualifiés ;
- ✓ De bonnes conditions d'accueil et d'accompagnement ;
- ✓ Des moyens techniques et pédagogiques ;
- ✓ Une transparence sur les chiffres et taux de satisfaction ;
- ✓ De bénéficier du financement de la formation par un OPCO.



10 720
consultants

2 208
orientés par
un partenaire

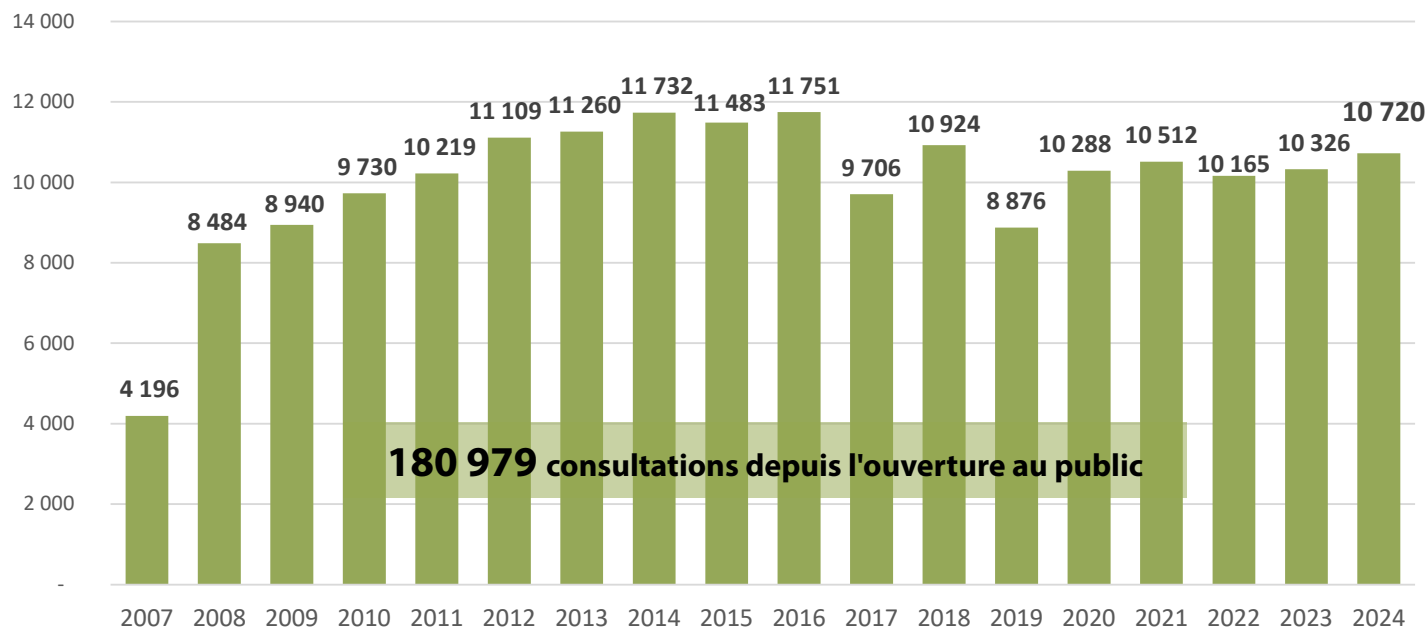
5 761
via le bouche-à oreille,
internet & les médias

2 751
anciens consultants

11 278
thématiques
abordées

17 747
questions
traitées

Le service de conseil

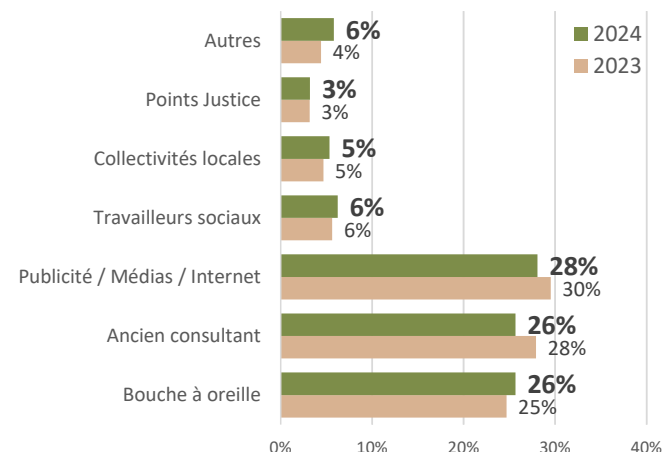


En 2024, les juristes ont délivré **11 278 conseils personnalisés dans le cadre de 10 720 consultations**. Et plus en détail, lors des entretiens, les juristes ont répondu à **17 747 questions**. Nous constatons une nette évolution de 9 % par rapport à l'année précédente.

Les partenaires sont un relai essentiel pour faire connaître notre structure; ainsi, en 2024, 21% des usagers ont été orientés par un travailleur social, un point justice ou une collectivité (+ 3 points par rapport à 2023).

Une communication active nous permet d'être découverts via internet ou les réseaux dans 28% des cas mais aussi par le bouche-à-oreille (26%).

Les personnes nous ayant déjà sollicités par le passé, et reprenant rendez-vous (26%), démontrent leur satisfaction des précédents entretiens.



La fréquentation de nos services et les moyens utilisés

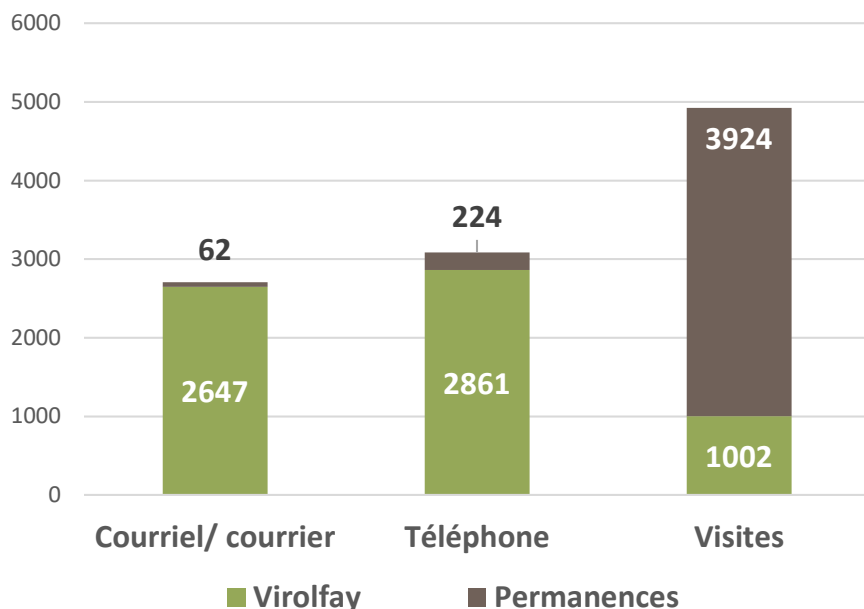
Comme chaque année, le lieu de consultation le plus sollicité reste le siège de l'association. Cette tendance s'explique simplement par le fait qu'il est ouvert du lundi au vendredi (sauf le jeudi) avec un large choix de créneaux de rendez-vous et propose tous les modes de consultations (visite, téléphone, mail).

Cependant, les permanences sont des lieux indispensables pour les consultants éloignés du siège de l'ADIL et/ ou des moyens de transports. Ainsi, en 2024, par le besoin de proximité et l'ouverture de nouvelles permanences, nous notons une évolution de leur fréquentation de 2 points.

Un équilibre des conseils délivrés de manière dématérialisée et en présentiel

Bien qu'un équilibre des conseils délivrés en présentiel ou à distance soit installé, nous notons tout de même une légère dominance pour le second moyen de contact [54%].

La dématérialisation prenant de plus en plus de place, de manière générale, il en est de même pour les questions que nous recevons par courriel [+ 2 points par rapport à 2023 et une évolution de 87% par rapport à 2007].



En effet, les consultants apprécient cette option de contact dès lors qu'ils ne peuvent se déplacer, ou même trouver un créneau téléphonique adapté à leur propre emploi du temps.

Le courriel permet d'obtenir des réponses dans un délai relativement rapide et d'en prendre connaissance à tout moment de la journée.

Néanmoins, le présentiel restera essentiel pour certaines consultations devant donner lieu au remplissage de dossiers, réalisation de courriers ou lecture de documents volumineux et/ ou anciens (règlement de copropriété).



5 794
conseils à distance

47% courriel

53% téléphone

4 928
entretiens en
présentiel

92% sur rendez-vous

61%
à Viroflay

39%
lors des
permanences



35 001
visiteurs sur
le site internet

3 nouvelles
pages créées

38 843
sessions

81 462
pages vues

50 %
taux de rebond

235
posts [au total]
sur les réseaux
sociaux

La communication en ligne

L'ADIL 78 rend accessible l'**information en ligne** via son site internet et sa présence sur les réseaux sociaux qui permettent de toucher un public très varié, et qui porte ses fruits puisque près d'un tiers des consultants nous ont connu grâce à internet et les médias.

La fréquentation du site internet

poursuit son évolution en 2024 :

- + 45% de visiteurs;
- + 38% de sessions;
- + 23% de pages vues.

Une mise à jour régulière du contenu et les nombreuses données départementales qu'il contient permettent aux usagers d'obtenir des informations pertinentes et surtout locales.



Google **51 690** personnes nous trouvent et/ou interagissent via Google, ce qui atteste d'une grande visibilité de la structure.

Et les consultants nous démontrent leur satisfaction en déposant un avis en ligne :

"Lieu et association indispensable de nos jours ! Merci"

"Franchement rien à dire la personne qui m'a reçu à été au top chapeau !"

Note moyenne :

4,1 ★★★★★

Les réseaux sociaux et leur montée en puissance nous offre une autre façon de diffuser nos contenus [actualités, conseils juridiques, vidéos...] et nous permettent de toucher un public très large.



311 mentions "j'aime" [sur la page]
364 followers & **81 posts** publiés [en 2024]



1 075 abonnés
2734 impressions & **77 posts** publiés [en 2024]



324 abonnés
6928 impressions & **77 posts** publiés [en 2024]



5 nouvelles vidéos
623 vues
4770 impressions } [en 2024]

Vidéos vues **3096** fois depuis la création de la chaîne



La "**Revue de presse**" sur le logement et l'habitat

Les nouvelles publications en 2024



65
publications

30
newsletters

5
brochures /
mini-guide

1
support ludique
"Les incollables"

Recherche d'une location (jeunes et étudiants)



Sécuriser la fin du bail



Accession aidée (BRS & PTZ)



Les autorisations d'urbanisme



Mini-guide des logements communaux



"Les incollables" charges et réparations



Vidéo location saisonnière



Vidéo sous- location



Consulter
toutes les
brochures et
la boîte à outils
sur notre
site internet

Mises à jour en 2024

Vidéo sur le bail réel solidaire



Vidéo habitat dégradé



Vidéo impayés - expulsions



Guide des rapports locatifs 6^{ème} édition



Violences conjugales



La lutte contre l'habitat indigne



5
vidéos

1
calendrier
de l'avent
(24 conseils)



Le profil "type" en 2024 :

Particulier
[10 259]

Salarié du privé
[5 523]

Locataire
[6 787]

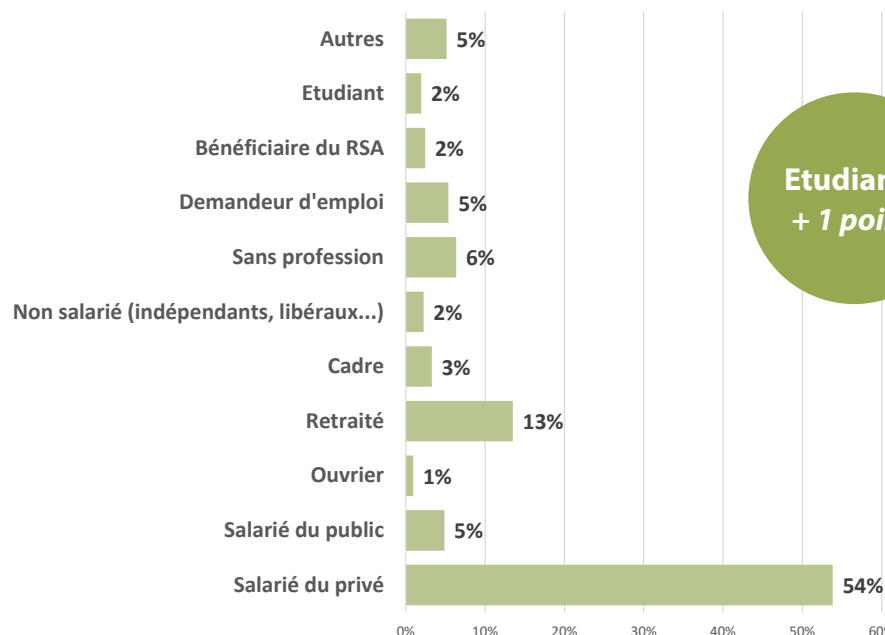
Vivant seul
[4 481]

Entre 40 et 49 ans
[3 130]

Le profil de nos consultants

Situation socioprofessionnelle et tranche d'âges

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



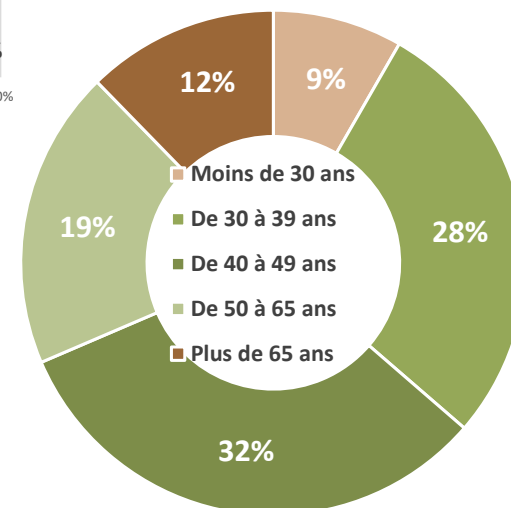
Les autres profils sont relativement équilibrés : demandeurs d'emploi, bénéficiaires du RSA ou autres inactifs (18%), retraités (13%), cadres et indépendants (5%).

Les étudiants concernent toujours une faible part de nos consultations (2%) mais évolue malgré tout d'un point cette année. Ce jeune public reste plus difficile à capter en rendez-vous; aussi, pour parer cela, nous intervenons directement dans les structures d'accueil.

Comme l'an dernier, nos consultants ont majoritairement entre 30 et 49 ans (60%).

Les plus de 50 ans sont néanmoins en grand nombre (31%).

Il est intéressant de constater que ces proportions varient selon les thématiques, des sujets pouvant davantage concerner une partie de nos consultants, dans la logique du parcours logement d'une personne.



Statut logement et situation familiale

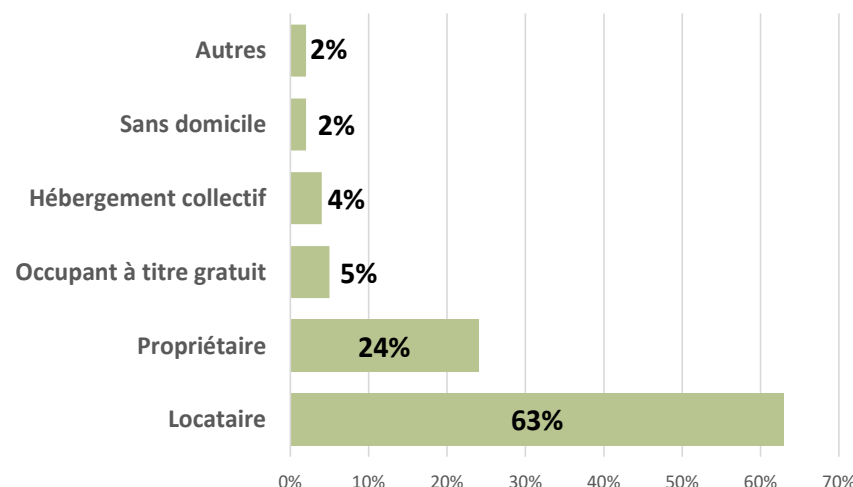
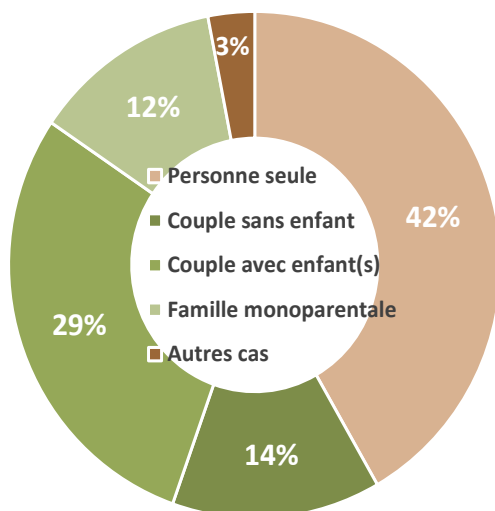
Plus d'un consultant sur deux est locataire

Les locataires représentent plus de la moitié de nos consultants (63%) dont la grande majorité est issue du parc privé (57% des 6787 locataires).

Un quart de nos consultants sont des propriétaires (24%) et principalement occupants de leur logement (68% des 2549 propriétaires).

Les bailleurs restant en effet assez éloignés, proportionnellement, des services de l'ADIL, pouvant penser à tort que celle-ci prend part au litige en faveur des locataires, alors que son rôle est de renseigner, en toute neutralité, toutes les parties à un litige lié au logement.

Les personnes sans domicile propre représentent 13% des personnes nous ayant consulté au cours de cette année 2024.



Si, en cumulé, les ménages de plus d'une personne (les couples avec ou sans enfant et les familles monoparentales) sont majoritaires [55% +1 point par rapport à 2023], les personnes seules sont toujours nombreuses à nous solliciter, puisque représentant 42% à elles seules [-2 points par rapport à 2023].

Les autres cas qui représentent une part minime de nos consultants [3%], correspondent notamment aux situations de colocation (entre amis) ou encore de cohabitation intergénérationnelle, que nous retrouverons principalement sur des projets de décohabitation et accès au parc social.



Les locataires :

du parc privé
[3 880]

du parc social
[2 907]

Les propriétaires :

occupants
[1 675]

bailleurs
[874]



Yvelines :

CU GPSeO
30 %

CA SGBS
20 %

CA VGP
19 %

CA SQY
16 %

Centre & Sud
6 %

Reste de la
France
9 %

Origine géographique des consultants

Comme chaque année, la quasi totalité des consultations réalisées par l'ADIL en 2024 a concerné des **ménages yvelinois** :

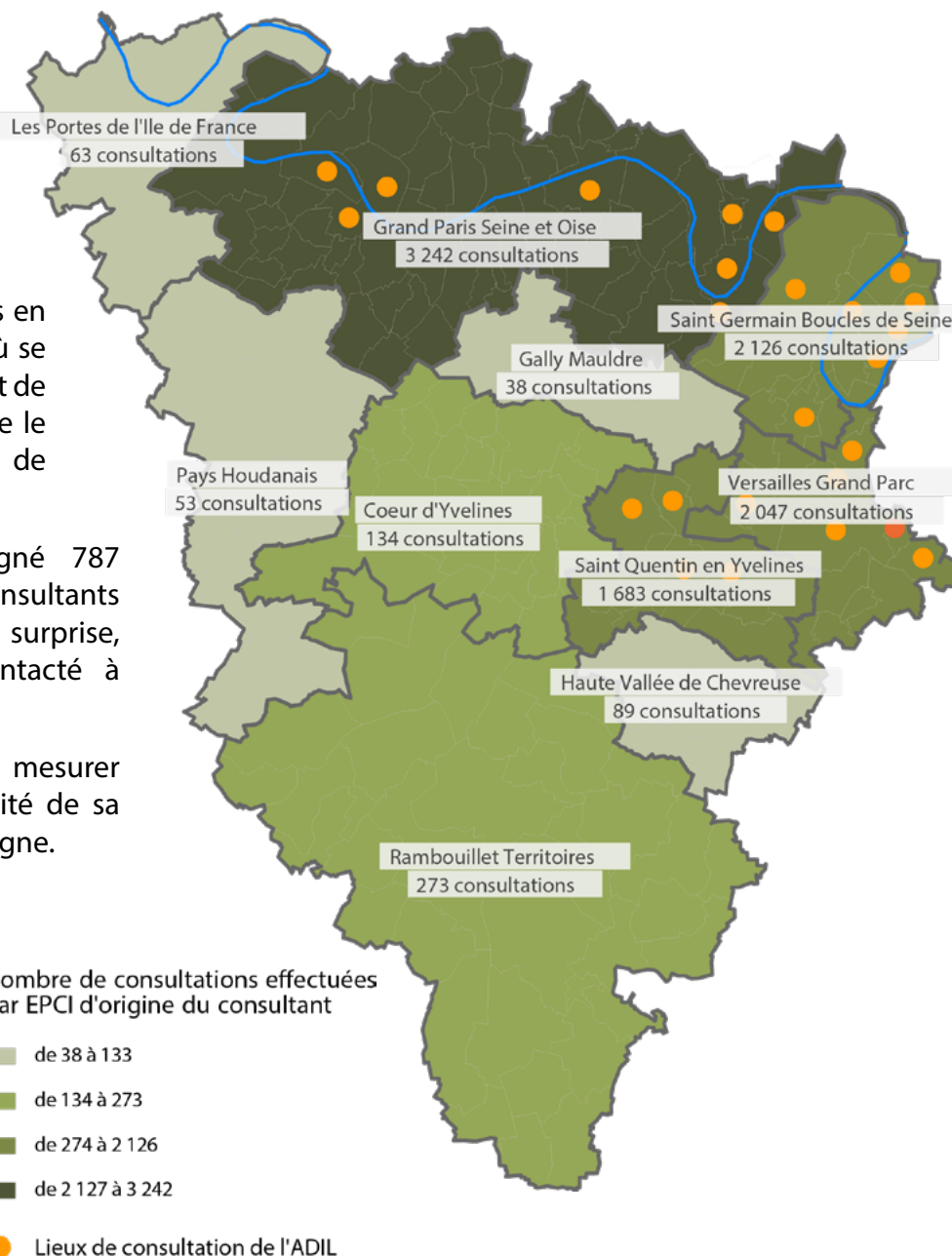
91% soit 9 748 sur un total de 10 720 consultants.

Les consultants, bien qu'originaires en grande majorité des communes où se trouvent les permanences, viennent de toutes les Yvelines, ce qui confirme le rayonnement territorial important de nos lieux de consultations.

Nous avons également renseigné 787 franciliens (hors du 78) et 185 consultants hors Ile-de-France (sans grande surprise, 80% d'entre eux nous ont contacté à distance).

Des chiffres qui permettent de mesurer l'attractivité de l'ADIL 78, l'efficacité de sa communication, et sa visibilité en ligne.

Le conseil délivré en langue des signes participe à cette proportion de conseils hors du département, étant la seule ADIL à proposer ce service.



Thèmes généraux des consultations



Près d'une consultation sur deux concerne les rapports locatifs

Les **rapports locatifs**, au sens large (incluant impayés-expulsions et mal logement), restent le thème le plus fréquemment évoqué en 2024 et représentent 56% des consultations [+ 3 points par rapport à 2023].

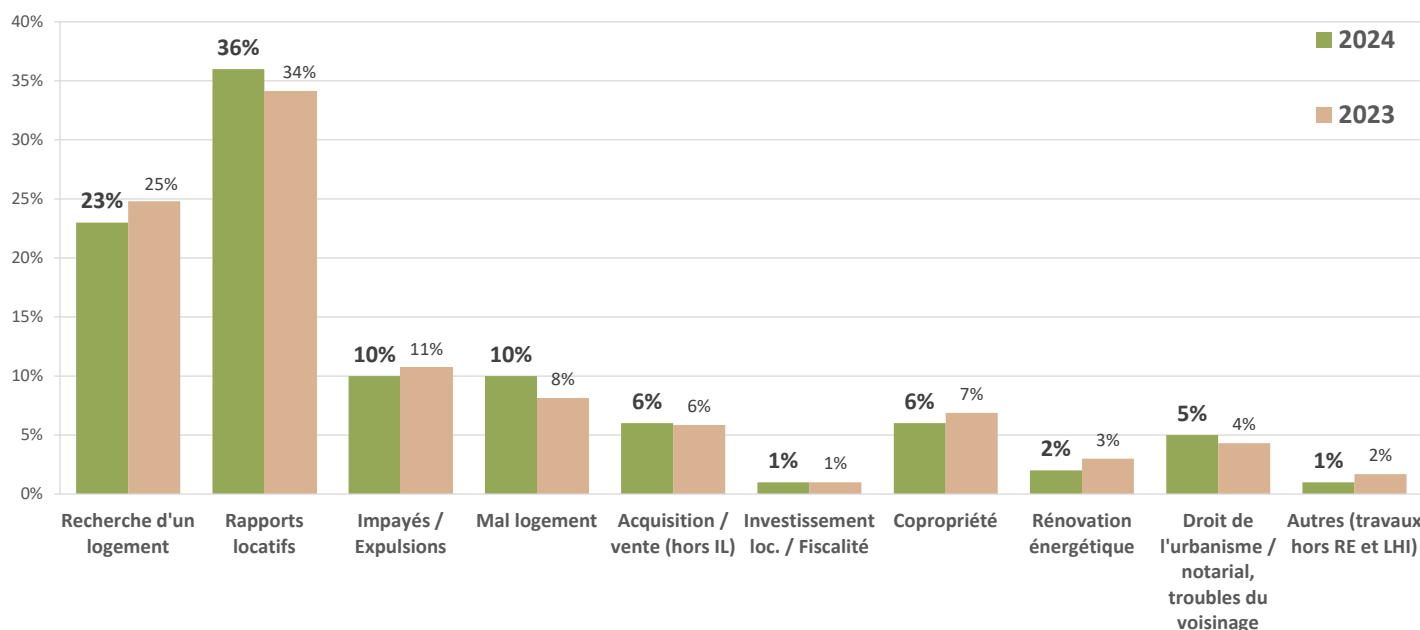
En effet la catégorie "relations entre propriétaires et locataires" évolue de 2 points tout comme le mal logement, à l'inverse de la catégorie "impayés / expulsions" qui baisse de 1 point, cette année.

Par rapport à l'année dernière, la **recherche d'un logement** baisse de 2 points (23% en 2024 contre 25% en 2023).

La **copropriété** et l'**acquisition / vente** concernent chacune **6%** des consultations ; une part qui varie très peu depuis de nombreuses années.

On notera cette année une évolution de 1 point pour les **questions de voisinage/ urbanisme (5%)** portant essentiellement sur les troubles rencontrés.

Les 4% restants concernent notamment les thèmes de la rénovation énergétique ou autres travaux, l'investissement locatif et la fiscalité.



2 970 questions
sur l'accès à la
location

10 788 questions
sur les rapports
locatifs

3 528 questions
sur l'accès à la (co)
propriété

461 questions
sur la rénovation
énergétique et
autres travaux



2973
ménages
en recherche
d'un logement
dont :
85 %
en difficultés
58 %
recherchent
un logement
social
2 %
recherchent
une structure
d'hébergement

L'accès à la location

Logement social - données départementales :

126 466 demandes au 31/12/2023	7 977 attributions en 2023	20,6 mois délai médian d'attribution	4 309 ménages reconnus DALO	691 attributions (DALO) en 2023
---	---	---	--	--

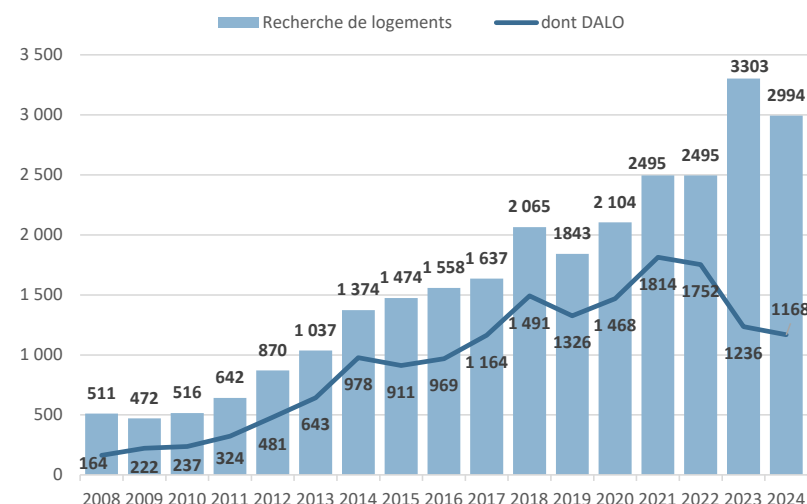
**Source : DRIHL - demandes au 31/12/2023 et attributions en 2023*

La recherche d'un logement

De nombreux ménages, confrontés à des difficultés d'accès à un logement, sollicitent les conseils des juristes de l'ADIL 78.

27 366 questions depuis 2008

Sur ces **27 366 consultations délivrées, sur la recherche d'un logement**, privé, social ou en structure d'hébergement, 60% portaient sur les recours dans le cadre du DALO (16 348 consultations).



Les types de recherches

La recherche de logement est le second thème de questionnement auprès de l'ADIL, à hauteur de 23% de notre activité, et comprend plusieurs axes :

- ✓ l'accès au parc privé, donnant lieu à très peu de consultations [22 ménages] au regard du coût des locations franciliennes ;
- ✓ l'accès aux différentes structures d'hébergement [72 consultations] : logement étudiant ou jeune travailleur, résidence pour personnes âgées ou travailleurs saisonniers...
- ✓ l'accès au parc social [1708 consultations] et aux modes de priorisation.



Le Droit au logement opposable [DALO]

Les consultants viennent principalement pour un dépôt de dossier [61%].

Grâce à notre outil de statistiques, nous pouvons différencier les demandeurs reçus pour de l'information sur ce recours [32%], et ceux réellement accompagnés dans le remplissage du dossier et la vérification des pièces obligatoires [29%]. Nous n'accompagnons que les demandeurs dont la situation répondrait à un critère légal, laissant l'opportunité aux autres, ayant reçu l'information, de réaliser celui-ci à leur convenance.

Nous sommes également amenés à renseigner les personnes ayant reçu une proposition [73], notamment lorsqu'elles hésitent à la refuser, ce que nous pouvons désormais quantifier.

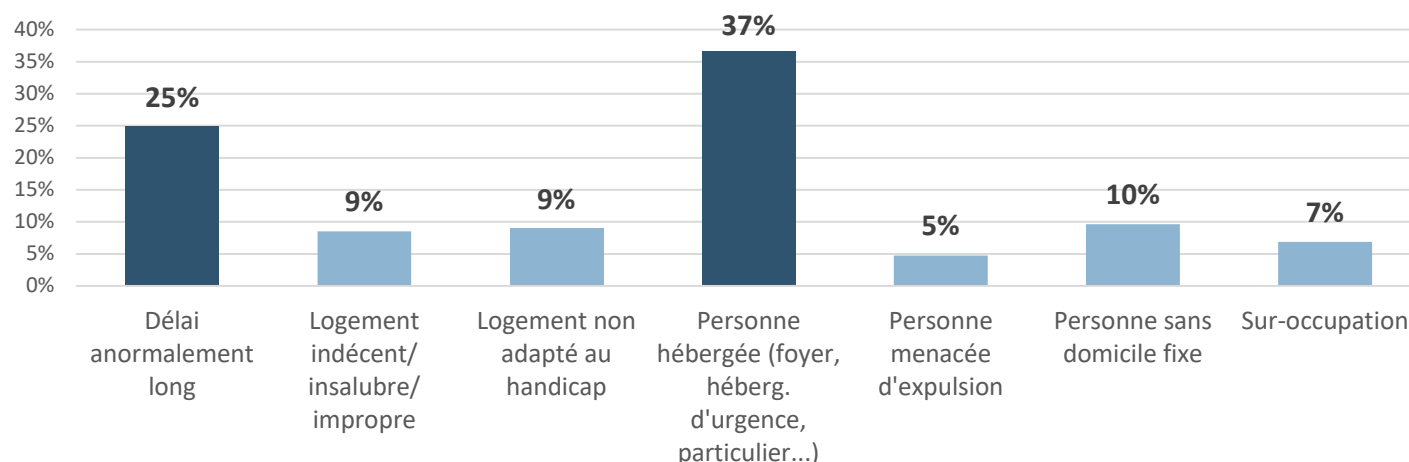
Les motifs du recours

Il existe plusieurs critères de recours permettant d'être reconnu prioritaire au titre du DALO. Or, comme tout recours juridiquement encadré, celui-ci est assujéti à bons nombres de justificatifs et de preuves à apporter pour étayer les critères soulevés, telle que la non décence qui est parfois difficile à caractériser.

Comme l'an passé, les deux critères principaux de saisine sont l'hébergement chez un tiers ou en structure [37%] et le délai anormalement long, qui est de 3 ans dans les Yvelines [25%].

Le critère du logement non adapté au handicap est aujourd'hui soulevé plus souvent [9%] que les critères de sur-occupation [7%] et d'expulsion en cours [5%].

Les juristes doivent donc s'adapter en cas de nouveaux critères, les justificatifs nécessaires n'étant pas toujours clairement établis et pouvant donc les conduire à moduler leurs conseils au fur et à mesure des retours de la Commission de Médiation des Yvelines.



1 168
ménages
pour le DALO

374
pour information

336
pour le dépôt
du dossier

79
recours gracieux

134
recours indemnitaires

172
recours contentieux

73
propositions de
logement





35
personnes
accompagnées

72%
sans domicile

82%
vivant seules

54%
inactifs

50%
de plus de 50 ans

74
consultations

47 sur le DALO

27 sur le DAHO

Zoom sur la mission spécifique DALO-DAHO



La permanence, en partenariat avec la **Fondation pour le Logement des Défavorisés**, qui se déroule **au sein de l'accueil de jour Déclic, à Mantes-la-Jolie**, s'est poursuivie dans le but d'accompagner les ménages les plus fragiles et, ainsi, leur permettre de faire valoir leurs droits afin d'accéder au logement ou à l'hébergement.

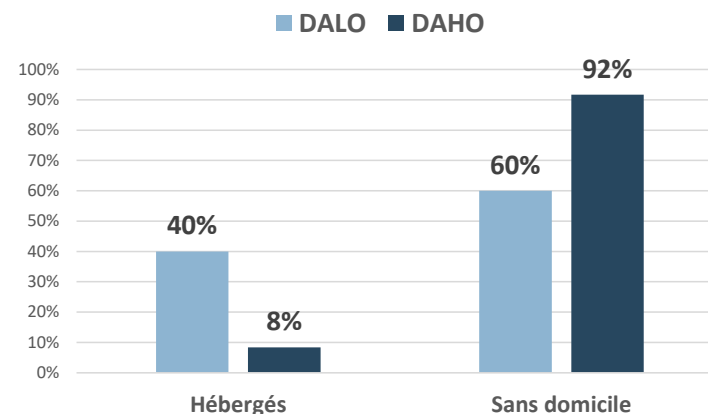
Sur les 74 consultations, 71* ont porté sur l'accès au logement, dans le cadre de :

- # 44 parcours DALO ;
- # 27 parcours DAHO.

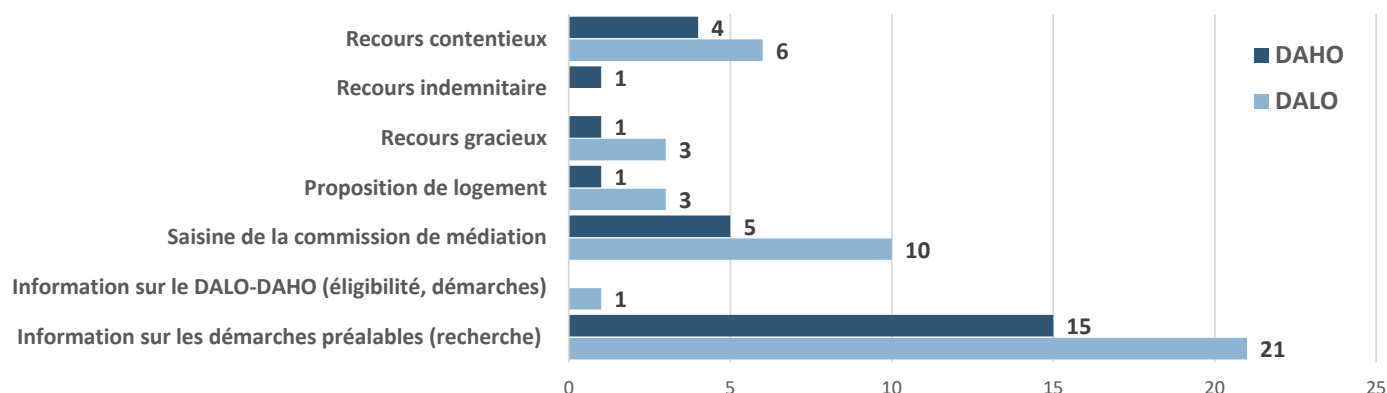
Pourquoi avoir choisi de faire des DAHO ?

Absence ou perte de titre de séjour, absence d'avis d'imposition ou encore volonté exprimée pour certains (2 consultants) d'accéder davantage à l'hébergement au regard de leurs ressources faibles.

**3 consultations ont porté sur la vie dans le logement après attribution d'un logement non décent notamment.*



Les deux critères de parcours DALO-DAHO étaient en toute logique le fait d'être sans domicile ou hébergé (en structure, chez un particulier...).



Nos interventions et publications en 2024

Les soirées logement

Trois forums **logement** pour :

- # **l'ALJT de Versailles**, le 21 mars ;
- # **l'ALJT de Montigny-le-Bretonneux**, le 24 avril ;
- # la **Résidence ALFI** à Vélizy, le 12 novembre.



Ces interventions ont pour but d'**informer les résidents sur leur parcours logement** notamment sur la demande de logement social et le DAL O.

Les instances locales

L'ADIL, en tant que membre de plusieurs instances départementales, a participé à :

- # une **Commission de Médiation DALO (CoMed)** ;
- # 5 ateliers dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs [PPGID], pour l'agglomération de **Saint-Quentin-en-Yvelines** ;
- # la CIL de **Saint Germain Boucles de Seine** et sa réunion préparatoire, mais aussi un atelier sur l'habitat privé dans le cadre de son PLHi ;
- # 2 ateliers organisés par la **CU Grand Paris Seine et Oise**, l'un sur la **cotation de la demande de logement social**, le second dans le cadre du PLHi.

Enfin, l'ADIL a également présenté ses missions et abordé le sujet de l'accès aux droits lors de deux réunions partenariales (Ville de Limay et APAS - travailleurs sociaux du secteur du bâtiment).

Les formations pour les professionnels

Deux formations ont été dispensées en présentiel, pour des professionnels du logement, sur :

- # **la gestion de la demande de logement social**, le 29 février, réalisée pour 9 personnes ;
- # **le DALO : conditions et procédures**, le 3 octobre qui aura réuni 3 personnes.

Cette formation a également été dispensée à **10 membres** du Comité de Veille, dont des membres de la CoMed.

Sur les ondes

Participation à l'émission de Radionorine "L'écho de L'éco", à **Conflans-Sainte-Honorine**, le 18 novembre où l'ADIL a abordé **l'accès au logement social et locatif**.



La communication

Envoi d'une newsletter sur la loi Immigration et Intégration.



Une **campagne de communication "étudiants"**, postée sur les réseaux sociaux, abordant notamment la recherche de logement.

Publication d'une nouvelle brochure sur **la recherche d'une location pour les étudiants et jeunes actifs**.



13
réunions
partenariales

3
forums
(pour les moins de 30 ans)

3
formations

1
newsletter

1
brochure

1
campagne de
communication





6 220
consultations

95 % à des
particuliers

5 % à des
professionnels

10 788
questions

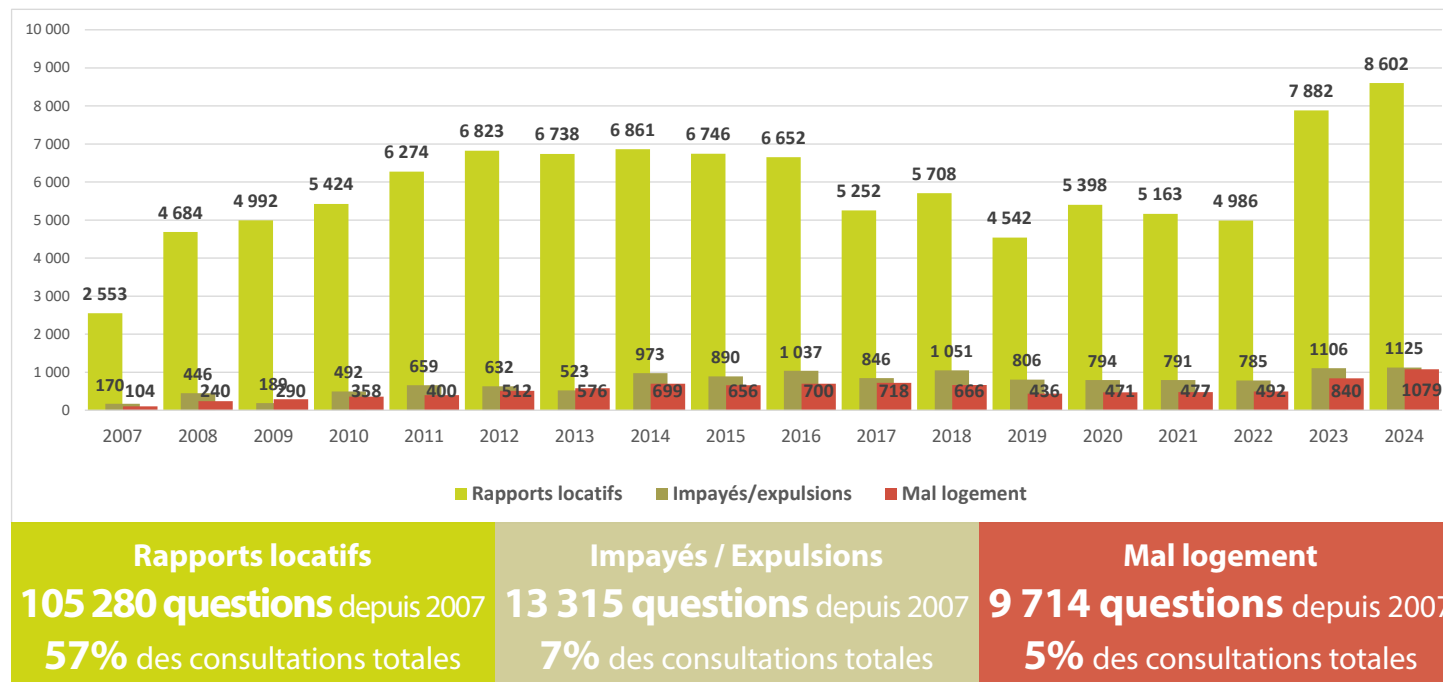
6 398 sur les
rapports locatifs

1 974 sur les
impayés / expulsions

2416 sur le
mal logement

La relation propriétaire-locataire

Les relations entre propriétaires et locataires ont toujours été une des thématiques prégnantes, voire dominantes, et ce constat reste cette année très marqué puisque 55% des consultations portaient sur le sujet, avec 10 788 questions posées / conseils délivrés.



Fort de constater qu'en cette période inflationniste, accentuant les précarités, les usagers s'interrogent de plus en plus sur leurs droits et ont le réflexe de se tourner vers l'ADIL quand c'est le cas.

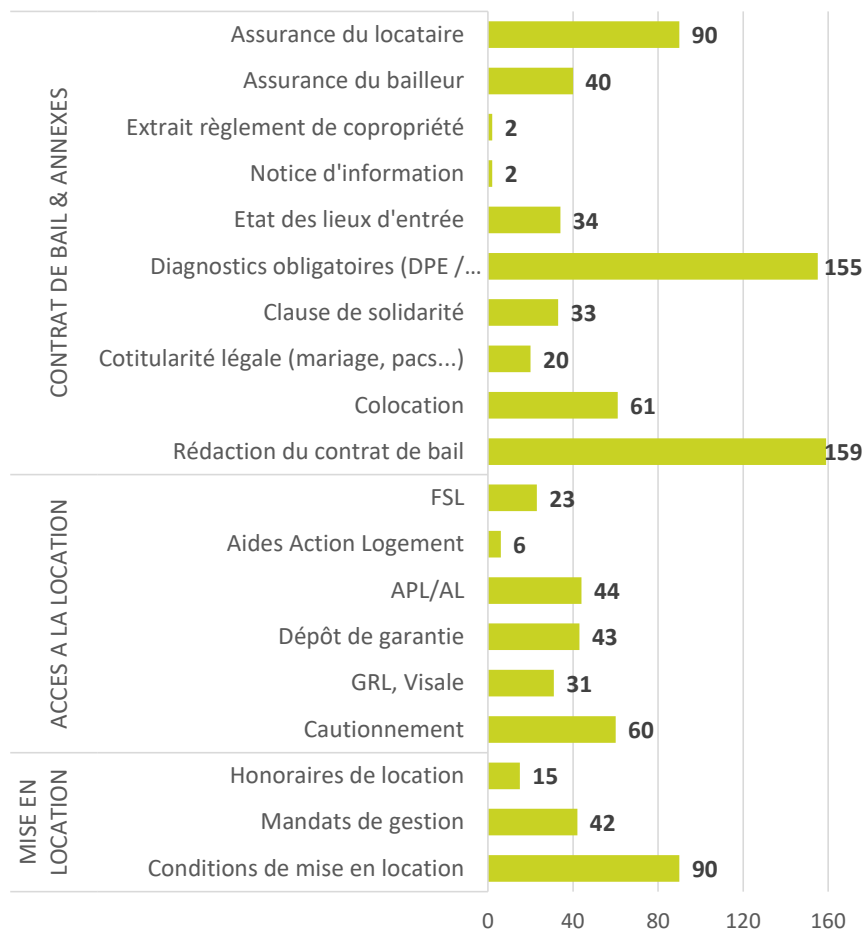
Outre le travail d'information et de conseil en matière locative, les juristes doivent, d'autant plus cette année, assurer **un réel accompagnement des consultants**, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

A cet effet, ils assurent un premier niveau de remise à plat des situations permettant souvent de les apaiser, par un rappel des obligations des uns et des autres. De la pédagogie voire même un suivi personnalisé sont parfois nécessaires. Ce travail passe également par une mise en relation avec d'autres partenaires, avec qui nous pouvons entretenir des échanges (par exemple avec les travailleurs sociaux, à la demande du locataire).

Les rapports locatifs revêtent de nombreuses formes, et interpellent à tous les stades de la location : **entrée, vie dans le logement (maintien) et sortie.**



L'entrée dans le logement



Cette sous-thématique comprend elle-même trois volets différents, à savoir les modalités de **mises en location, les garanties et aides financières** pour accéder au logement et **le contenu et rédaction du contrat**.

Ces points concernent aussi bien le parc social que le parc privé, les bailleurs que les locataires.

Plusieurs communes ayant mis en place le "Permis de louer" et le département étant proche de Paris portant l'encadrement des loyers, les propriétaires nous interrogent sur les conditions de mise en location sur leur localité.

Les deux parties font appel à nous pour vérifier le contenu du contrat de location et s'assurer que tous les éléments y sont légaux [clauses dites abusives].

Les diagnostics, dont le DPE, questionnent davantage les locataires, du fait de toute la communication portant sur le sujet ces derniers mois.

Pour finir, la colocation interroge également, d'une part, au regard des difficultés à louer et, d'autre part, des séparations.

A ce titre, les juristes se tiennent au courant des dispositifs et aides à l'installation existants, que ce soit via le Fond de Solidarité Logement ou ceux proposés par Action Logement, afin de pouvoir délivrer un premier niveau d'information, avant de réorienter vers le bon interlocuteur.



950 questions
sur l'entrée
dans le logement

22%
sur l'accès à la
location

17%
sur la rédaction
du bail

16%
sur les diagnostics
obligatoires (DPE, audits...)

15%
sur la mise en
location

13%
sur les assurances





363 questions
sur l'évolution du
bail

26%
sur le transfert
de bail

15%
sur le droit de la
famille (mariage, violences...)

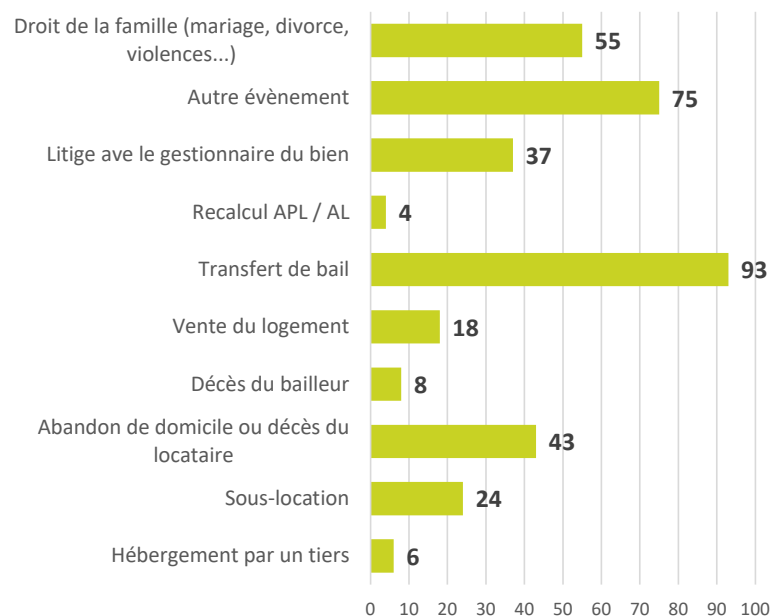
1 324 questions
sur les dépenses

55%
sur les charges

39%
sur le loyer

La vie dans le logement

L'évolution du bail



De manière plus flagrante encore que sur le sous-thème précédent, et sur tout l'éventail de questions auxquelles peuvent répondre les conseillers juristes, des sujets d'interrogations ressortent davantage du lot.

En effet, là encore, trois grands champs d'intervention : **le loyer, les obligations respectives*** et **la vie au sein du logement**, mais ce sont tout particulièrement les deux premiers axes qui donnent lieu à sollicitations.

** point abordé page 31*

Concernant la vie au sein du logement, l'ADIL est amenée à répondre à deux sujets principaux : le souhait de **transfert de bail et les violences conjugales**, ces deux événements donnent souvent lieu à d'autres rendez-vous car une procédure peut suivre : d'expulsion pour la

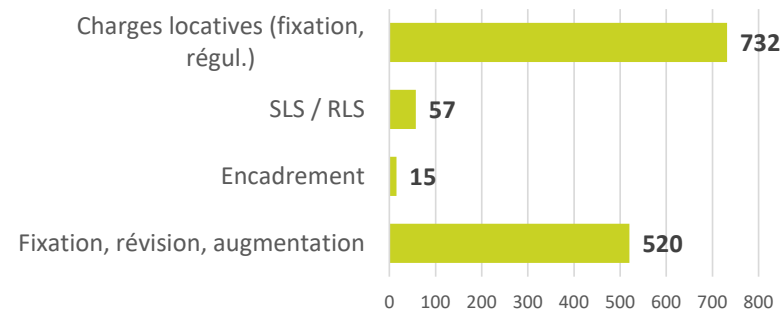
personne se maintenant dans les lieux malgré le refus de transfert et d'impayés en cas de clause de solidarité non dénoncée. Ainsi, les juristes accompagnent ces ménages, notamment à préparer leur relogement.

Le loyer et les charges

Une part importante de questions concernent la **révision annuelle du loyer et la régularisation des charges** réalisées par le bailleur.

Le loyer évoluant souvent plus rapidement que les ressources, élément non pris en compte par les locataires ou non prévisible, ceux-ci sont d'autant plus regardants qu'auparavant.

Il en va de même pour les charges, dont la notion de provisions est mécomprise.

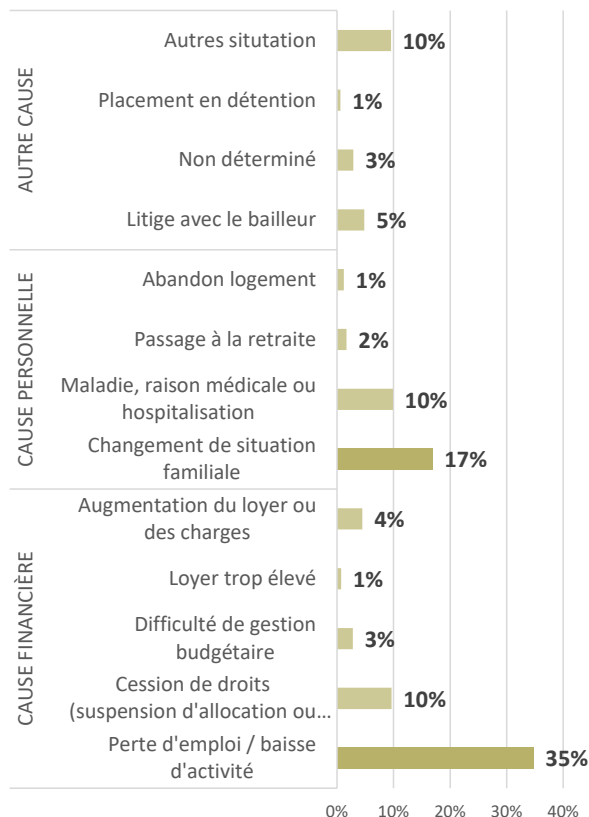
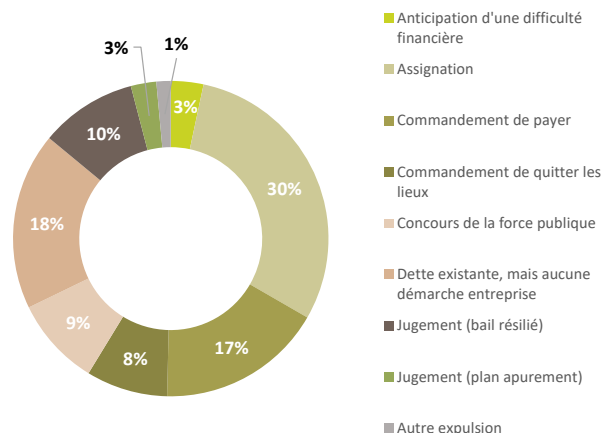


Les ménages en situation d'impayés / expulsion

Le point précédent peut expliquer que **des procédures d'expulsions pour impayés doivent être engagées** par les propriétaires bailleurs.

L'ADIL accompagne, là encore, aux différentes étapes de cette procédure.

En effet, **pour les phases pré-contentieuses [38%]**, l'ADIL peut apporter une première information sur les devoirs du locataire et orienter au besoin celui-ci vers les dispositifs sociaux pour apurer sa dette.



Lors de l'assignation [30%], les juristes préparent le consultant sur le déroulement d'une audience; une mission spécifique est d'ailleurs engagée dans les tribunaux de proximité. **Postérieurement au jugement [31%]**, l'ADIL aide à la compréhension de la décision et accompagne dans les démarches d'obtention de délais et/ou dans un travail de relogement.

Nous constatons que les impayés sont principalement dus à des accidents/parcours de vie, tels que :

- # la perte d'emploi ou d'activité;
- # le changement de situation familiale;
- # l'état de santé.

Il est également pertinent de noter que certaines situations découlent de la cessation ou suspension des droits CAF pour défaut de justificatifs personnels ou, parfois même, de fourniture de l'attestation de loyers, pourtant à jour, par le bailleurs, précarisant ainsi des familles ne pouvant assumer un loyer plein.



957
consultants

22 %
ont anticipé ou
avaient une dette

17%
au stade du
commandement
de payer

30%
au stade de
l'assignation

29%
au stade de
l'expulsion

1740
conseils délivrés





TPRX

Saint-Germain-en-Laye

18 janvier

7 mars

4 avril

16 mai

4 juin

2 juillet

10 octobre

14 novembre

10 décembre

TPRX

Rambouillet

27 février

28 mai

24 septembre

26 novembre

La permanence dans les Tribunaux de proximité

Cette permanence, réalisée en **partenariat avec le CDAD des Yvelines et les Tribunaux de proximité de Saint-Germain-en-Laye et Rambouillet** (depuis 2020 pour le premier et 2024 pour le second), a pour objectif de renseigner les parties prenantes et présentes, qui le souhaitent et non représentées par un avocat, juste avant et/ou après leur passage à l'audience.

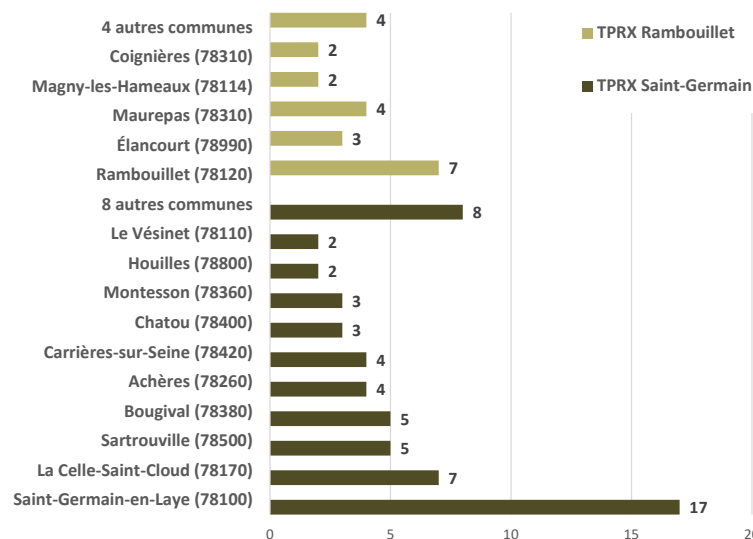
Chaque année, une communication est mise en place par le biais :

- # d'affiches et de flyers, transmis aux Tribunaux, aux permanences les plus proches mais aussi à deux offices de commissaires de justice envoyant des assignations ;
- # d'une page dédiée sur notre site ;
- # d'un communiqué de presse envoyé à l'ensemble de nos partenaires ;
- # d'un post sur les réseaux sociaux chaque jour de présence au tribunal.

Cette année, **82 particuliers ont été reçus** et conseillés; 85 % d'entre eux ont eu connaissance de la présence d'un juriste une fois sur place, 12 % étaient d'anciens consultants ou nous ont connu via le bouche-à-oreille et 2% via le site internet.

Les bénéficiaires étaient :

Originaires de :



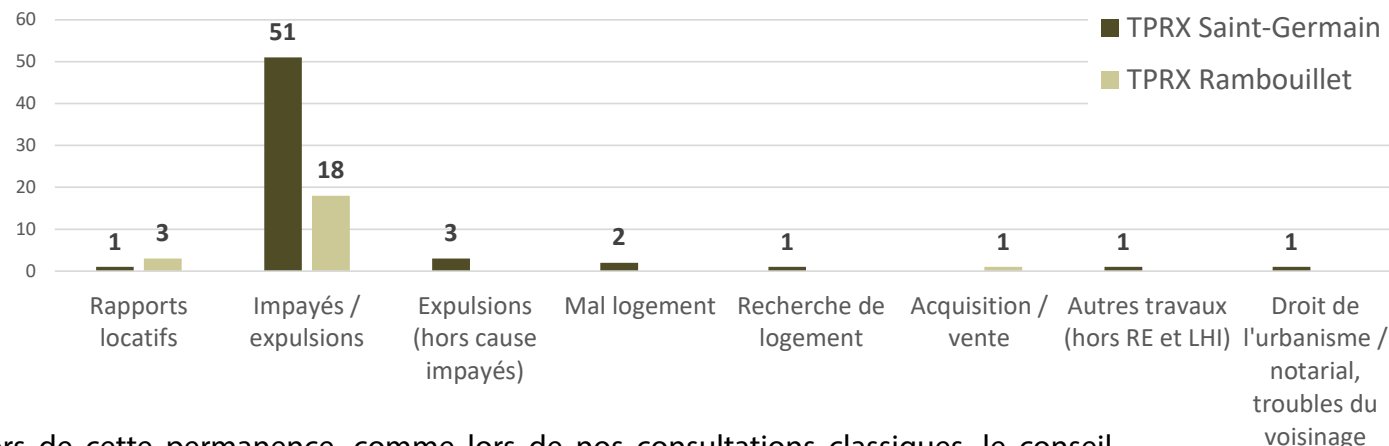
- » 84% locataires [dont 55% du parc social];
- » 5% étaient hébergés;
- » 11% de propriétaires [+ 6 points par rapport à 2023];
- » 34% de personnes seules;
- » 40% en couple [dont 33% avec enfants];
- » 26% de familles monoparentales;
- » 5% avaient moins de 30 ans;
- » 27% entre 30 et 39 ans;
- » 40% entre 40 à 49 ans;
- » 12% avaient plus de 50 ans;
- » 63% en activité professionnelle (53% de salariés / ouvriers, 1% de cadres, 9% indépendants/ libéraux);
- » 22% demandeurs d'emploi, RSA ou sans profession;
- » 12 % retraités;
- » 1% étudiants.



Les points abordés et la situation des ménages

Contrairement aux autres années, nous avons pu renseigner certains ménages sur d'autres thématiques qu'un impayé de loyer, profitant de la présence d'un juriste pour poser leurs différentes questions.

Ainsi 13 consultations ont porté sur un autre sujet tel que les rapports locatifs, une difficulté de logement ou une expulsion non liée à un impayé de loyer.



Lors de cette permanence, comme lors de nos consultations classiques, le conseil apporté dépendra de l'avancement des démarches mais également des capacités du foyer à résorber la situation.

Nous constatons que sur les 69 ménages assignés pour impayés de loyers ou de charges, 47 affirment être en capacité de reprendre le paiement ou l'avoir repris, mettant en lumière des parcours complexes mais pouvant se rétablir avec un accompagnement (**34 étaient suivis par une assistante sociale** et 35 ne l'étaient pas).

Elément corroboré par ailleurs par le fait que deux tiers des foyers faisaient état d'une situation ne justifiant pas de dossier de surendettement (soit 49 personnes).

Comme indiqué précédemment, aucune spécificité sur le panel de personnes rencontrées en permanence concernant les causes de l'impayé :

- » 31 personnes rencontraient des difficultés financières et plus précisément du fait d'une perte d'emploi ou baisse d'activité (21);
- » 19 avaient des problèmes personnels (12 pour raisons familiales et 7 pour raisons médicales);
- » 14 personnes n'ont pas souhaité expliciter l'origine de cette situation et 4 étaient en litige avec leur bailleur.



318

**personnes
renseignées**

*(depuis la création de cette
permanence en 2020)*

**69 ménages
assignés pour
impayés de loyers
ou de charges**

14

**en situation de
surendettement**

34

**suivi par une
assistante sociale**

47

**pouvaient ou avaient
repris le paiement
(dont 23 avaient un
plan d'apurement)**





104
conseils délivrés

51 %
information sur
la procédure

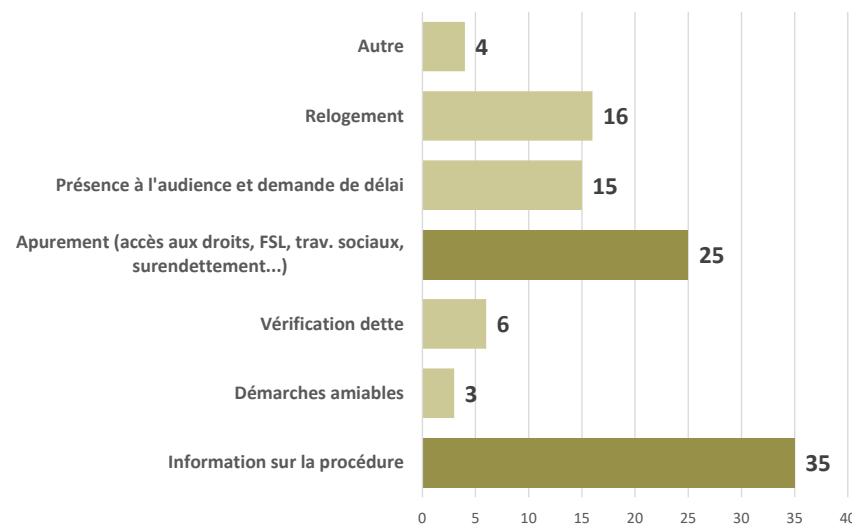
36%
sur l'apurement
de la dette et
les aides existantes

Les conseils délivrés par les juristes lors de ces permanences

Notre conseil porte notamment sur une information globale de la procédure et le fait de rassurer les ménages sur l'impact positif de leur présence : celle-ci, encore insuffisante, permet d'exposer son point de vue et ses demandes.

Nous les renseignons également sur les capacités, pour le locataire, à proposer un plan d'apurement supportable au juge ou, dans le cas contraire, demander un délai de grâce pour se reloger.

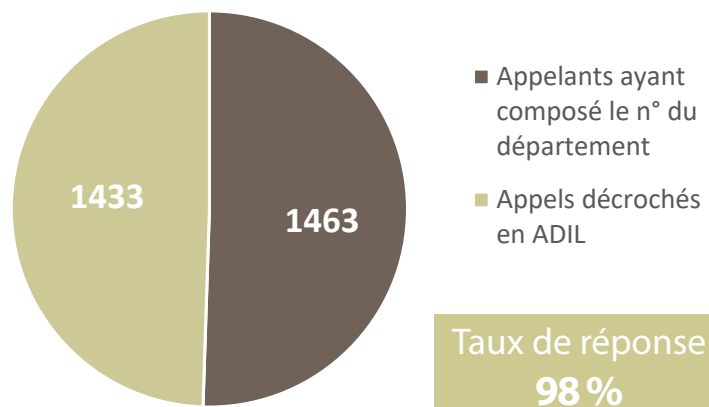
Ces personnes pourront être reçues de nouveau pour des demandes de délais, la réalisation d'un courrier à la Préfecture et/ou un recours DALO.



La ligne téléphonique «SOS Loyers Impayés»

La **ligne téléphonique nationale dédiée 0805 16 00 75 [numéro gratuit]** assure les rappels systématiques des personnes sollicitant un conseil, sur le sujet.

Dans les Yvelines :



Taux de réponse
98 %

A l'échelle régionale (8 ADIL en Ile-de-France) :
29% des appels émis et décrochés **sur 89 ADIL**

9 551 appels
9 323 décrochés
Taux de réponse
97,6 %

A l'échelle nationale :

33 350
appels

32 855
décrochés

Taux de réponse
98,5 %

«SOS Loyers Impayés»
(depuis 2020)

6 180 appels
décrochés
dans les Yvelines

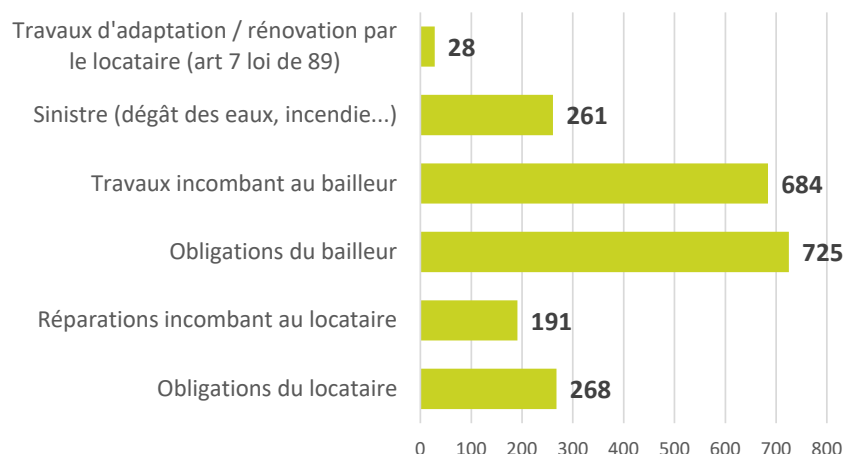
144 514 appels
décrochés à l'échelle
nationale



Les obligations réciproques et travaux

Des obligations s'imposent au propriétaire bailleur et au locataire pendant toute la durée du bail. Elles sont identiques pour les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale.

Un public de plus en plus procédurier, quant **aux obligations de chacun, et ce, principalement en matière de travaux.**



Les parties n'acceptant plus de les réaliser en lieu et place de l'autre, quand bien même cela puisse leur apporter un confort de vie immédiat concernant les locataires.

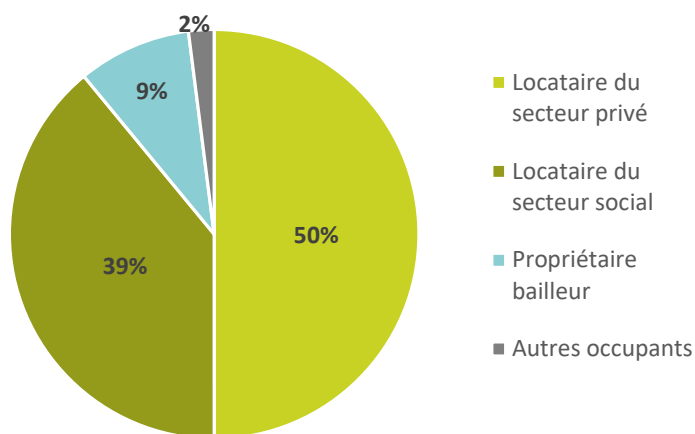
En effet, les ressources de chacun étant limitées et la communication sur les obligations du bailleur grandissante, les parties nous consultent régulièrement pour savoir qui doit intervenir face à un désordre.

Ces désordres sont principalement liés à la déperdition ou absence de chaleur (isolation, mode de chauffe...) et à l'entretien des équipements loués et installations (chauffe-eau individuel, serrurerie, électricité...).

Ces consultations étant souvent un préambule à celles portant sur l'habitat dégradé, si la situation perdure.

Moins fréquemment, les juristes peuvent être sollicités sur des sujet **d'adaptation du logement au vieillissement ou handicap.**

Sur ce point, l'ADIL s'est rapprochée de l'Agence interdépartementale AutonomY du 78 et 92, et échange régulièrement sur des questions juridiques précises.



993
questions sur
les obligations
des parties

1 164
questions sur
les réparations
et travaux

89 %
des questions
émanant
des locataires

9%
des questions
émanant
des bailleurs





1 079
consultations

773 questions sur
les défauts d'aération,
humidité, moisissures...

139 questions sur les
nuisibles/ parasites
dont 35% sur les punaises de lit

558 actions entreprises

dont 86% pour des
démarches amiables
59% dans le cadre de la
décence du logement
31% de l'insalubrité

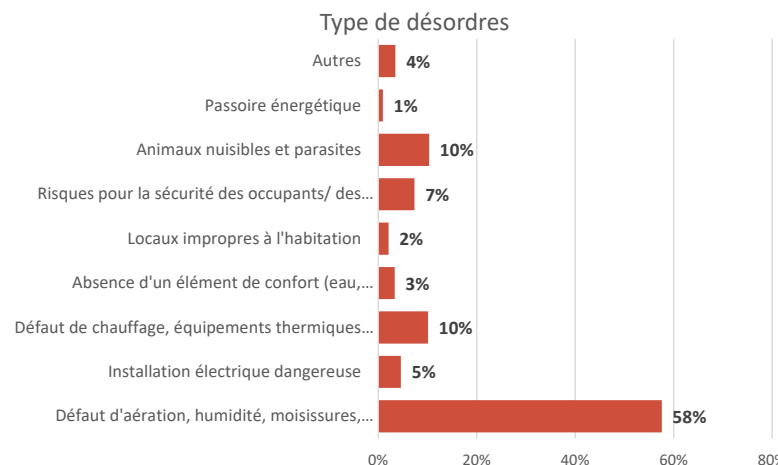
33 conseils techniques
délivrés (diagnostics, lecture
de devis, obligation en matière de
sécurité sanitaire..)

2 416
conseils délivrés

Habitat dégradé et mal logement

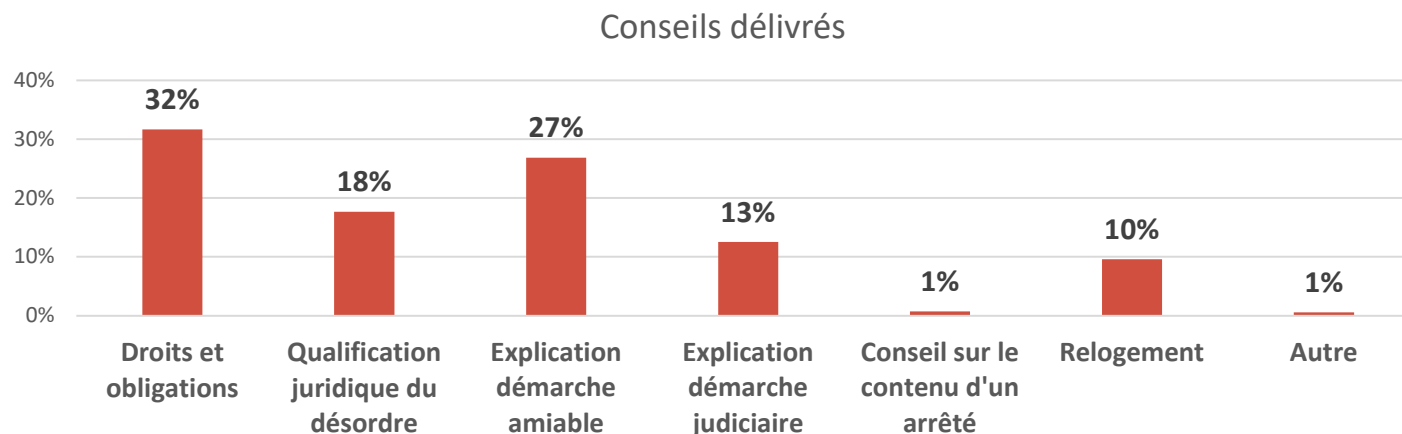
Comme indiqué en page précédente, lorsque des désordres persistent et qu'ils ne relèvent pas du champ des réparations locatives ou d'un mauvais usage du locataire (boucher les ventilations, ne pas chauffer pour limiter la facturation...), le juriste tente d'analyser le plus justement le niveau de dégradation afin d'orienter le locataire vers les bonnes démarches et les bons interlocuteurs.

A cette occasion, les conseillers peuvent aider le demandeur dans la rédaction d'un courrier au bailleur, à la commune ou orienter également vers le guichet unique de l'habitat dégradé.



L'ADIL a également beaucoup eu à renseigner, cette année, sur le DPE et son contenu, devenu le document de référence depuis l'essor de communication sur les passoires thermiques, qui peut être lié aux désordres les plus souvent remontés à savoir défaut d'aération, entraînant ou en parallèle d'une présence d'humidité et de moisissures et défaut de chauffe.

En seconde poste, la présence de nuisibles (rats, parasites, insectes) est également notable.



Les outils locaux et nationaux

Le Guichet Unique du Logement Indigne dans les Yvelines

L'ADIL reçoit l'intégralité des signalements, suite à la mise en place du Guichet unique du logement indigne [Guli] porté par la Direction Départementale des Territoires et, via la plateforme **Signal Logement** (ex-Histologe), porte d'entrée unique des cas de "mal logement".

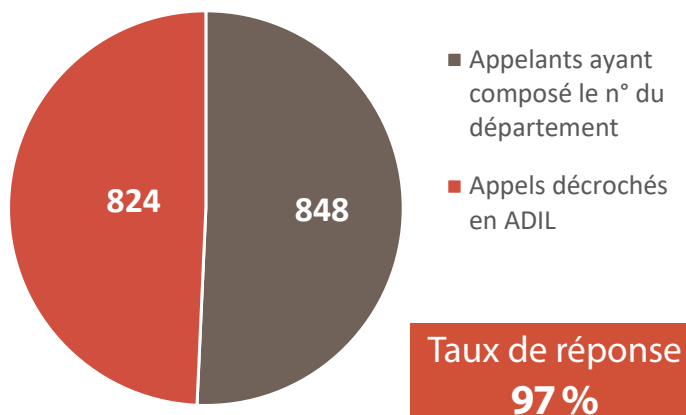
Après lecture et étude de la situation, un juriste se met à disposition de la personne ayant déposé le signalement dès lors qu'un point annexe au constat d'habitat dégradé (revenant à la commune), et nécessitant un conseil juridique, est relevé. Ainsi, par retour de mail, celui-ci lui apporte une première information basée sur les éléments fournis et l'oriente ensuite vers un lieu de permanence au besoin pour développer le renseignement.

Ainsi, **188 personnes ont pu être renseignées** que ce soit sur :

- ✓ l'augmentation importante des charges d'électricité, pour compenser la faiblesse de chauffage ;
- ✓ la fourniture du DPE ;
- ✓ l'entretien des parties communes et/ou l'appropriation de celles-ci ;
- ✓ les troubles de voisinage inhérents à certains comportements ou sans lien avec l'habitat dégradé (plusieurs signalements pour défaut d'isolation phonique - ne relevant pas de la non décence ou de l'habitat dégradé).

La plateforme nationale d'appels « INFO LOGEMENT INDIGNE »

Elle permet aux locataires, victimes d'un marchand de sommeil ou d'un logement insalubre, propriétaires ou toute personne ayant connaissance d'une telle situation, de contacter le numéro **0806 706 806** (appel non surtaxé), pour être réorienté vers l'ADIL du département.



Taux de réponse
97 %

A l'échelle régionale (8 ADIL en Ile-de-France) :	A l'échelle nationale :
30% des appels émis et décrochés sur 89 ADIL	33 058 appels
9 910 appels	32 151 décrochés
9 618 décrochés	
Taux de réponse 97 %	Taux de réponse 97 %



1 228

signalements
enregistrés sur Signal
Logement en 2024

188

mises à disposition
de l'ADIL

269

réorientations
vers la plateforme

— — — — —

«Info logement indigne»
(depuis 2020)

3 773 appels
décrochés dans les Yvelines

155 728 appels
décrochés à l'échelle
nationale





La sortie du logement

1 604
questions
sur la fin du bail

46%
sur le congé
dont
28% du bailleur
18% du locataire

31%
sur la restitution
du dépôt
de garantie

18%
sur l'état des lieux
de sortie

Les modalités pour mettre fin au bail sont différentes pour le locataire et le bailleur. Ainsi, les juristes renseignent les deux parties sur la procédure à suivre pour donner congé et restituer ou récupérer le logement dans le meilleur cadre relationnel possible.

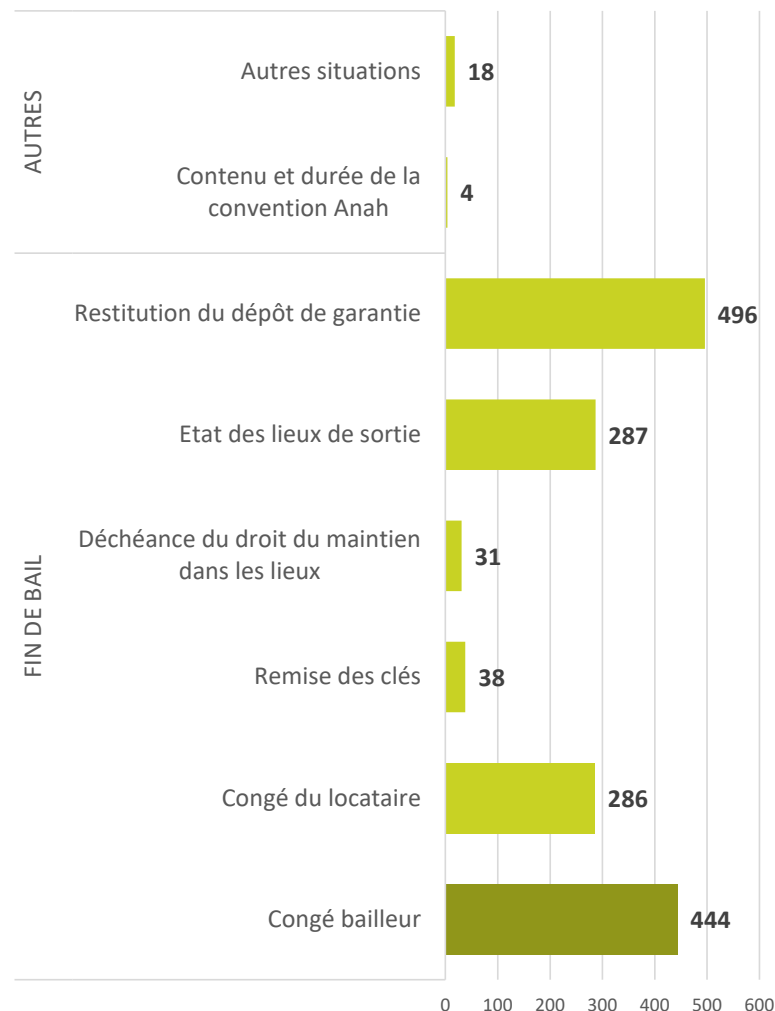
L'année dernière le congé avait été abordé dans le cadre de 610 questionnements à l'initiative du bailleur comme du locataire, or cette année, nous pouvons constater une nette évolution [20%] sur ces demandes et **comptabiliser 730 congés en tout**, émanant à 61% du bailleur et 39% du locataire.

Autres points souvent étudiés :

L'état des lieux de sortie dont il est intéressant de relever la part relativement importante [7% à l'échelle des 4 016 consultants nous ayant sollicités sur les rapports locatifs] comparée à la faible proportion de consultations portant sur l'état des lieux d'entrée [0,8 %].

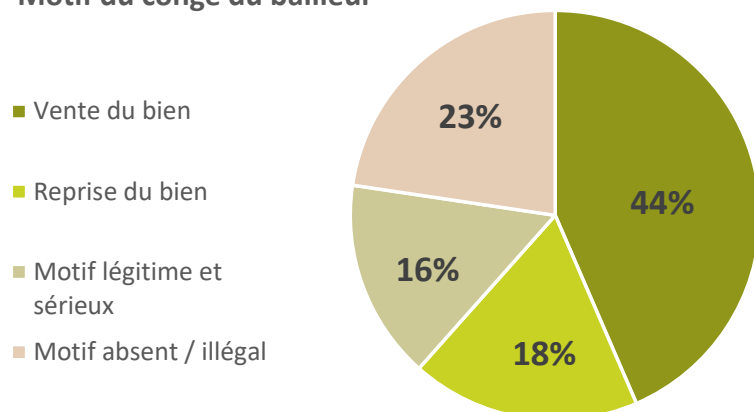
En effet, les demandes portent notamment sur la notion d'usure naturelle comparativement aux dégradations qui ont pu être causées ou encore sur d'éventuelles transformations faites durant la location.

Ces questions amènent souvent à celles portant sur la **restitution du dépôt de garantie** [496 demandes] qui abordent essentiellement le délai de restitution mais aussi les différentes retenues dues aux désordres ou aux provisions pour charges (20% pouvant être conservés dans l'attente de l'arrêt des comptes par la copropriété ou le bailleur monopropriétaire en collectif).



Zoom sur les motifs du congé du bailleur

Motif du congé du bailleur



La raison principale du congé délivré par le bailleur est le **congé pour vente [44% soit 171 motifs]**, à la différence de l'an dernier où ils représentaient 34%. La réglementation en matière de location de logements dits "passoires thermiques", étant certainement en partie responsable.

D'autre part, nous pouvons remarquer, cette année, une évolution de 75% concernant les **congés sans motifs invoqués** [89 en 2024 contre 51 en 2023] et pouvant être considérés comme infondés voire frauduleux.

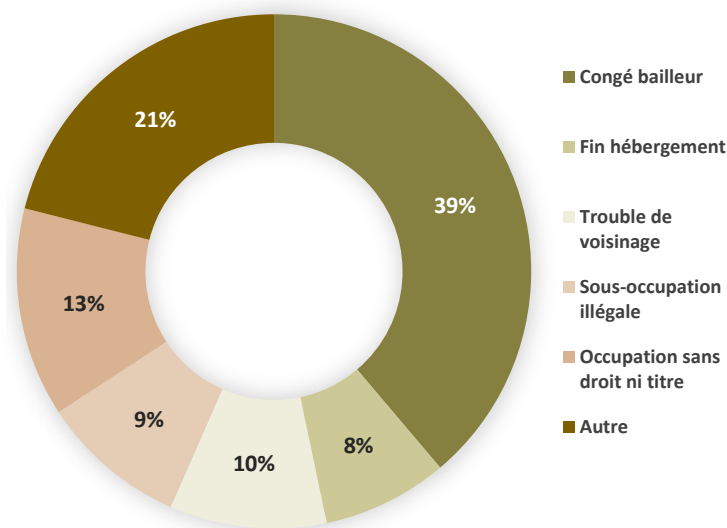
Zoom sur les expulsions (hors impayés de loyer ou de charges)

Il nous est aujourd'hui possible de quantifier également les procédures d'expulsion portant sur un autre sujet que les impayés qui sont, au regard des données, étroitement liées au congé du bailleur. A cet effet, nous pouvons relever plusieurs causes d'expulsion :

- ✓ le maintien dans les lieux à la suite d'un congé valablement délivré par le bailleur [39%] ;
- ✓ l'occupation sans droit ni titre d'un bien, sous-occupation illégale et fin d'hébergement [30%] ;
- ✓ les troubles de voisinage [10%].

La procédure était, dans 30% des situations, en stade amiable et 27% à l'étape de l'assignation.

De fait, les conseils délivrés portaient en majorité sur les pourparlers [26%] ou le relogement [31%].



**393 questions
sur le motif du
congé du bailleur**

**242
pour vente ou
reprise du bien**

**62
pour motif légitime
et sérieux**

**89
avec un motif illégal
ou absent**

**152 questions
&
234
conseil délivrés
sur une expulsion
(hors cause d'impayés)**





25 réunions partenariales

(groupes de travail,
instances locales...)

6 forums

(pour les moins de 30 ans,
les salariés d'entreprises
et le grand public)

11 formations

5 interventions

(webinaires, ateliers,
présentations...)

Nos interventions en 2024

Les forums et ateliers logement

Pour les jeunes de moins de 30 ans : portes-ouvertes organisées par la **résidence Cybèle**, à Voisins-le-Bretonneux, le 15 juin. L'occasion de sensibiliser les résidents sur les droits et devoirs des locataires.



Un forum, dans le cadre de la **Journée nationale de l'accès aux droits**, organisé par le CDAD des Yvelines, le 24 mai.

Quatre forums pour aborder les rapports locatifs et la prévention des impayés de loyer :

- # pour l'**Association Régionale des Missions Locales d'Ile-de-France**, le 3 avril;
- # pour la commune de **La Verrière**, le 30 avril puis sous forme d'ateliers, le 20 juin;
- # pour les **salariés de l'INRIA**, le 17 septembre.



Les instances locales

L'ADIL a participé à **15** Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives [**CCAPEX**], en 2024, des arrondissements de Versailles, Mantes-la-Jolie, Saint-Germain-en-Laye et Rambouillet.

Mais aussi au **Comité responsable** du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées [**PDALHPD**], le 19 novembre.

De plus, l'ADIL prend part à différents **groupes de travail et réunions partenariales** (9 réunions en 2024) tels que le Groupe Espoir, à la Celle-Saint-Cloud ou la Matinale de l'action sociale à Voisins-le-Bretonneux pour aborder le **mal logement**, la **prévention des expulsions locatives** et les **violences intra-familiales**.

Les formations pour les professionnels

Quatre formations ont été dispensées, à 31 personnes au total, notamment des agents de collectivités et des associations (salariés ou bénévoles) :

- # Détecter et accompagner les ménages vivant dans des passoires thermiques ou des logements dégradés, le 21 mars ;
- # Les obligations réciproques dans les rapports entre bailleurs et locataires, le 19 septembre ;
- # Prévenir les impayés et éviter les expulsions locatives, le 17 octobre ;
- # Les troubles locatifs, le 12 décembre.

Une formation sur **les charges** a été réalisée pour 8 bénévoles de la **CLCV 78**, le 22 avril.

Une formation (en 2 sessions) sur **les obligations réciproques en location** a été réalisée pour la **CAFY** sur les deux sites (Mantes-la-Jolie et Versailles) et a réuni 19 personnes au total.

Enfin, deux formations sur-mesure sur **les rapports locatifs** ont été organisées pour la **Maison de quartier Près aux Bois** à Versailles, le 1er mars et l'**association IES**, le 4 décembre.

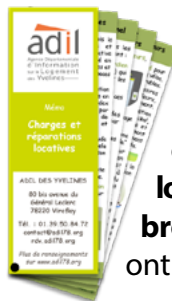


Nos publications en 2024

Les guides, brochures et vidéos

Un nouveau **mini guide sur «La gestion locative des logements communaux»** a été publié en août.

Le **guide des rapports locatifs** a quant à lui été mis à jour en juin.



Un dépliant ludique **«les incollables sur les charges et réparations locatives»** et une **nouvelle brochure** sur la fin du bail ont été publiés en août.

Les brochures **habitat indigne** et **violences conjugales** ont également été mises à jour.



Deux nouvelles vidéos ont été créées sur **la location saisonnière** et **la sous-location**.

Les vidéos **impayés-expulsions** et **habitat dégradé** ont été mises à jour.

La journée contre la précarité énergétique [JCPE]

La JCPE est coordonnée au niveau national par la Fondation pour le Logement des Défavorisés, et est co-organisée par un comité de pilotage impliqué dans la prévention de la précarité énergétique, la lutte contre l'exclusion et le réchauffement climatique.

A cette occasion l'ADIL a co-animé **2 webinaires** avec **Energies Solidaires** et participé à **2 forums**, l'un organisé par Saint-Germain Boucles de Seine et le second par le Point Justice d'Achères.

Les newsletters et campagnes d'information

Un communiqué de presse concernant **la fin de la trêve hivernale** a été envoyé le 29 mars, en complément des posts sur les réseaux en début et fin de trêve.



Nos lettres d'information



Retrouver ici toute les newsletters envoyées par l'ADIL des Yvelines

Envoi de sept **newsletters** :

- # Mise en conformité des logements indécents;
- # Occupation illicite des gens du voyage ;
- # Loi habitat dégradé : quels apports ? ;
- # Troubles de voisinage ;
- # Louer en résidence universitaire ;
- # Dépôt de garantie : charges récupérables et indemnisation pour dégradations ;
- # Violences conjugales.

Deux campagnes de communication ont été postées sur les réseaux sociaux, l'une **à destination des étudiants en location**, en juin et la seconde sur **le mal logement**, en novembre



8 lettres d'information
3 brochures
2 guides
4 vidéos
2 campagnes de communication

Participation à la journée contre la précarité énergétique du 12 novembre





194
consultations

97%
originaires
d'Ile-de-France

58
professionnels
(suivis & accompagnement)

136
particuliers

87%
d'anciens consultants

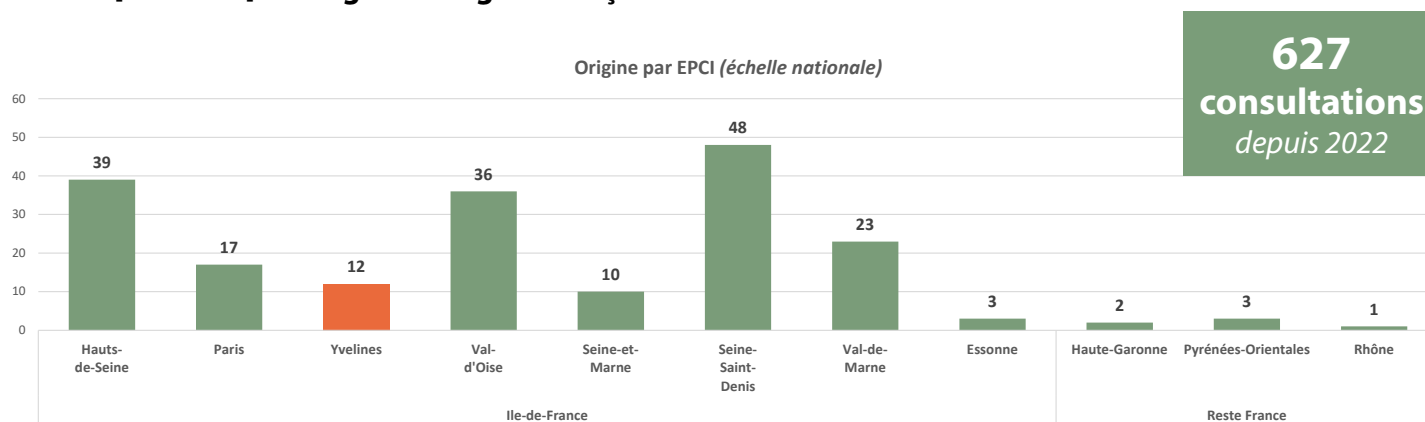
13%
nous connaissent grâce
au bouche-à-oreille ou
aux professionnels

214
thèmes abordés

Accompagnement d'un public spécifique



Un service **unique dans le réseau ANIL-ADIL**, qui est proposé par une conseillère-juriste possédant une certification avancée [niveau B2] en **langue des signes française**.

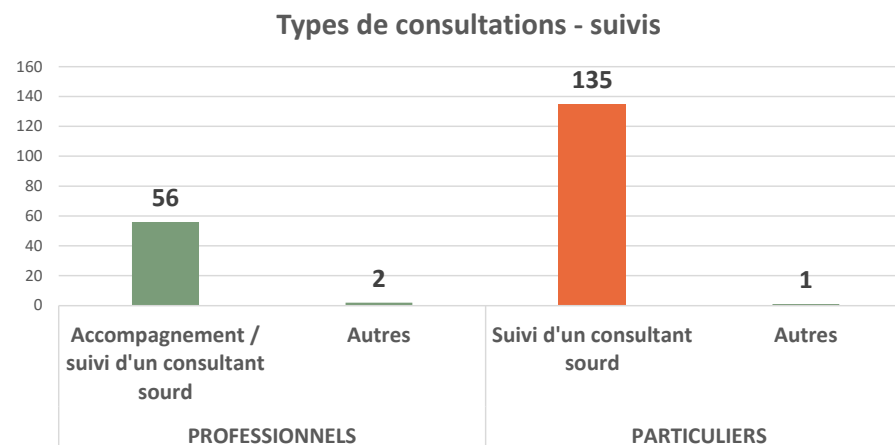


Etant la seule juriste permettant cette transmission fluidifiée de l'information, pour le public sourd et malentendant, le rayonnement du service est a minima francilien (25% originaires de Seine-Saint-Denis et 20% des Hauts-de-Seine) mais est connu aujourd'hui sur l'ensemble du territoire national - l'ADIL ayant présenté cette mission à tout le réseau ANIL-ADIL - (3% des consultants) pour **un total de 194 consultations délivrées**.

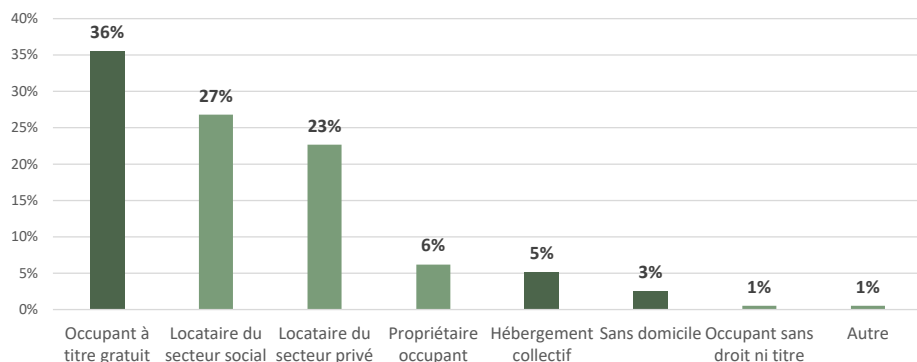
Les entretiens se font **uniquement sur rendez-vous**, physiques ou en visioconférence, et sont proposés lorsque la juriste est présente au siège ou en télétravail.

Ainsi, en 2024, 70% ont eu lieu en direct avec les particuliers.

Cependant, ces publics demandent un suivi particulier et une prise de contact avec les autres partenaires (30% des consultations, dont 17% avec des travailleurs sociaux), afin de verbaliser, relayer et faire entendre la voix de celles et ceux ayant bien souvent des difficultés à se faire comprendre.



Les consultants et les question abordées en LSF



Cette mission de conseils spécialisés est d'autant plus importante que nous pouvons constater que le public visé est, pour une grande partie, sans domicile propre (44%) et donc doublement fragilisé, par les problèmes de compréhension et le fait de dépendre du bon vouloir des personnes qui les logent gracieusement.

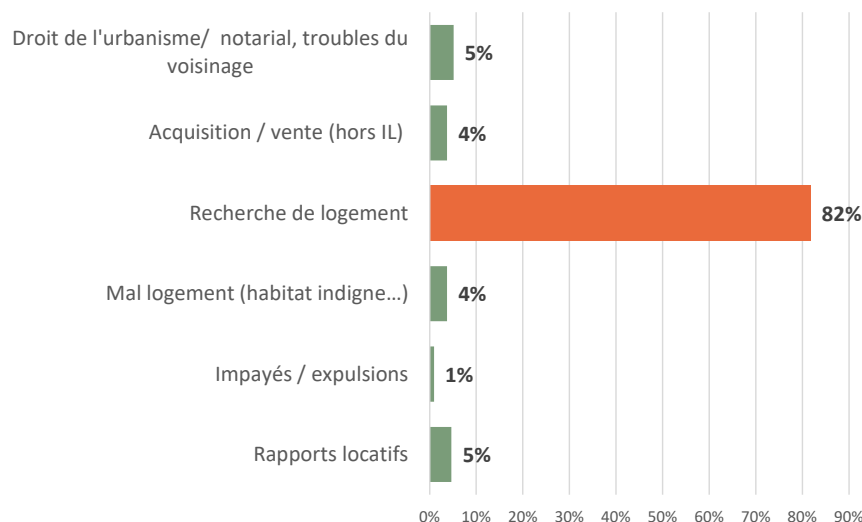
Certains consultants ont pu intégrer le parc locatif voire même accéder à la propriété, donnant lieu à diverses thématiques de consultations.

A cet effet, et comme lors de consultations classiques, la juriste a pu les accompagner sur tous les champs de compétences de l'ADIL.

Et, de la même manière que pour les statistiques générales, une prévalence forte des questions sur l'accès au logement se fait ressentir puisque 160 consultations portaient sur le sujet.

En second lieu, ce sont les questions portant sur les rapports locatifs [près de 18%] qui reviennent, les usagers pouvant se sentir en position de faiblesse dans ce rapport avec le bailleur, en raison de la complexité des échanges.

En troisième et dernier point, et puisque 5% des consultants sont propriétaires occupants, des questions d'urbanisme, accompagnement notarial et troubles de voisinage sont également abordées.



75

En couple
(dont 66 avec enfants)

66

Personnes seules

44

Familles monoparentales

95

Entre 30 et 49 ans

19

Plus de 50 ans

22

Moins de 30 ans

44

Salariés

(secteur privé ou public)

80

Demandeurs d'emploi
ou inactifs

12

Retraités





741
ménages
ayant un projet
d'achat immobilier

1536
questions posées

dont

689
questions
juridiques

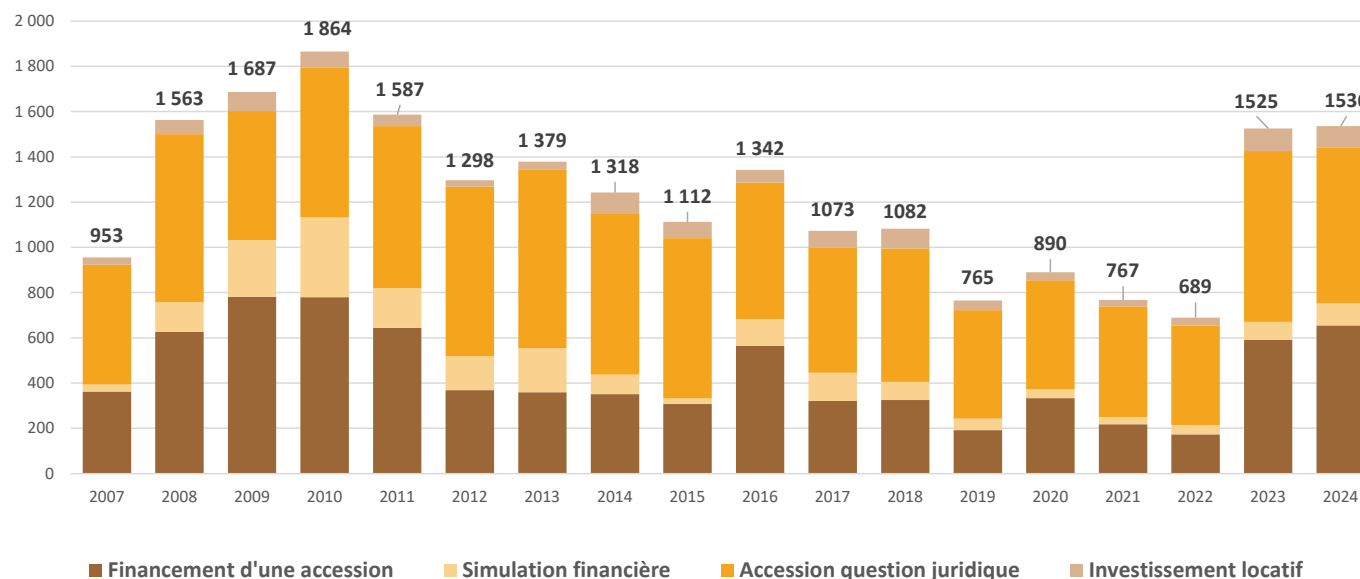
655
questions sur le
financement

98
simulations
financières

L'accès à la propriété

Si depuis 2019, une baisse des consultations en matière d'accession avait été amorcée, force est de constater que cette tendance a été très largement inversée cette année. En effet, le total des questions portant sur l'acquisition a doublé par rapport à 2022, bien que, en termes de pourcentage, cela reste un sujet mineur par rapport à l'activité générale de l'ADIL.

Il ne serait pas dénué de sens de constater que cette augmentation coïncide avec la mise en place du partenariat avec l'Office Foncier Solidaire des Yvelines, dans le cadre des programmes en Bail Réel Solidaire (cf. [page 43](#)).



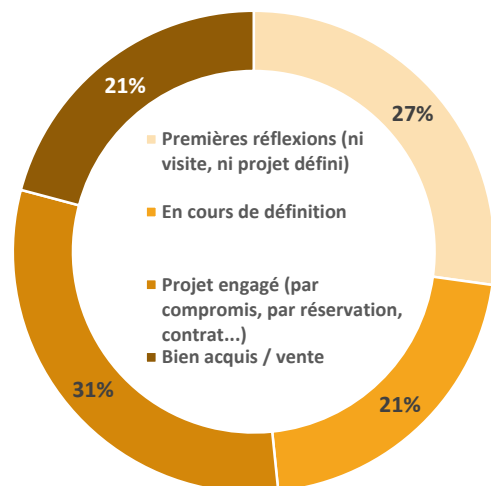
22 357 questions depuis 2007 dont **2 061 simulations financières**

A l'inverse de ces statistiques, l'année 2024, dans la lignée de l'année précédente, a été marquée par le ralentissement important des projets d'achat immobilier, dont la hausse des taux et du montant minimal d'apport ou encore le refus de prêt ont été autant de symptômes. Les projets en Bail Réel Solidaire, avec des partenariats mis en place par l'Office et les banques, ont pu être perçus comme une solution à ce blocage du marché.

Cependant, la fin d'année ayant amorcé une stabilisation des taux, les demandes de simulation financières et renseignement auprès de l'ADIL devraient suivre la reprise des projets.



Le financement d'une accession



Au regard du contexte précédemment évoqué, les accédants à la propriété, face aux prix importants du marché francilien, ont accordé cette année encore une place 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 principalement sollicités sur les prêts et aides à l'accession, nationaux et, plus rarement, locaux. A cet effet, ceux-ci se tiennent donc régulièrement informés des évolutions du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et des offres d'Action Logement.

De la pédagogie à la gestion de budget est également mise en place, afin de rappeler aux prétendants à l'acquisition que la mensualité de crédit n'est pas la seule somme à prévoir : les charges de copropriété et dépenses fiscales sont également

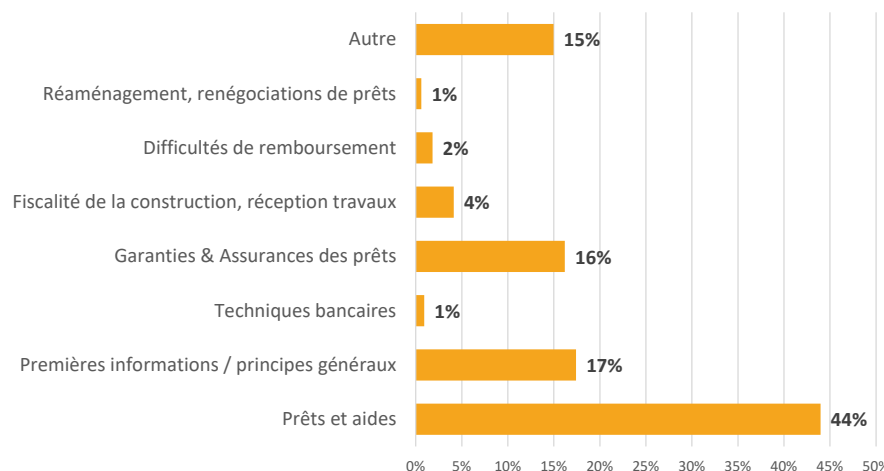
à prendre en considération dans l'établissement d'un budget (en plus de toutes les dépenses courantes : assurances, abonnements, consommations énergétiques et fluides...).

Au regard d'ailleurs de la prise en compte des dépenses annexes, là où des projets d'éloignement avaient pu être soulevés suite aux confinements, ceux-ci se recentrent aujourd'hui sur les zones avec transports et services, afin de minimiser les coûts de déplacements et/ou de modes de gardes complémentaires.

Il apparaît, et ce, bien que notre outil ne permette qu'une estimation grossière de la capacité d'emprunt, que les projets reposent sur de la dentelle budgétaire.

Certains consultants, nous faisant part d'un projet déjà monétisé, et donc négocié avec le vendeur ou constructeur, n'avaient en réalité, selon ces simulations, pas la capacité suffisante à emprunter.

D'autres ménages nous ont sollicités à plusieurs reprises pour ajuster au mieux l'enveloppe à emprunter.



647 ménages
souhaitant devenir
propriétaires
occupants

67%
pour un
logement existant

21%
pour une
construction neuve

61%
en copropriété

36%
en maison
individuelle

10 018
ménages (depuis 2007)





689
questions
juridiques

48%
sur un achat
dans l'ancien

dont

61%
sans travaux

29%
avec travaux
(60% de rénovation
énergétique et
39% d'autres types)

41%
sur un achat
dans le neuf

Les question juridiques

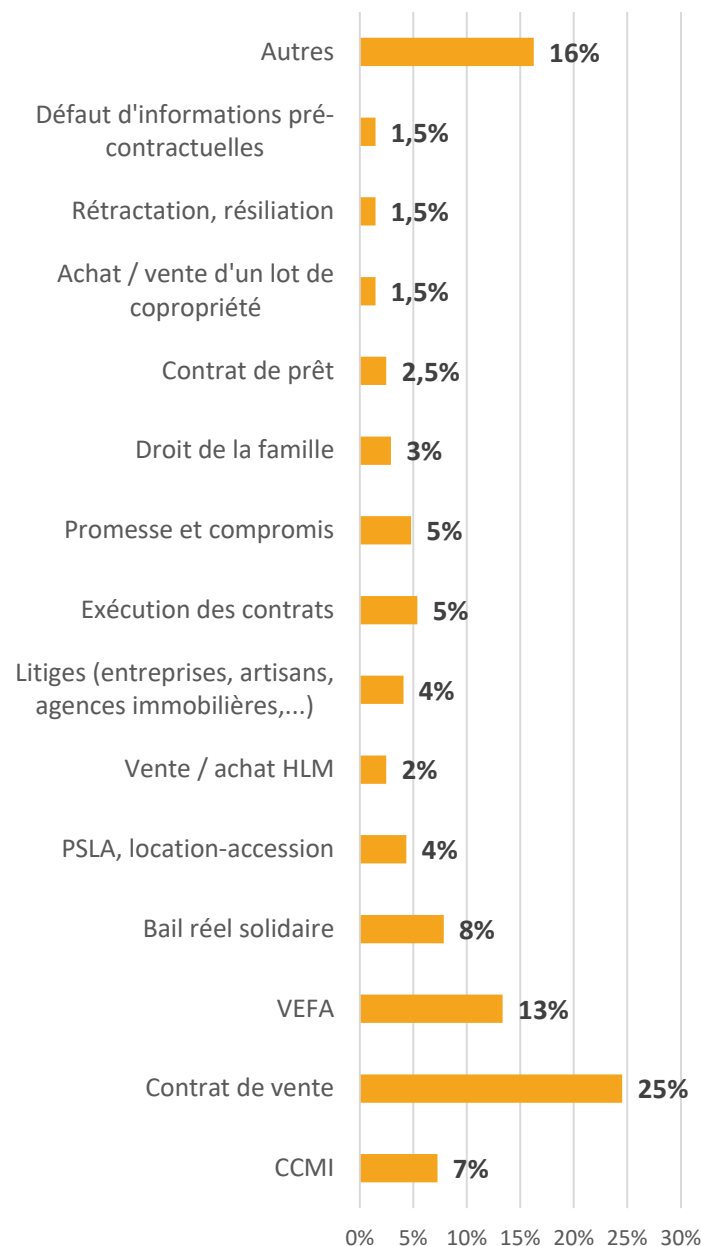
Outre le financement, les juristes de l'ADIL renseignent également sur l'aspect procédural et formalisé de l'achat, qu'importe le projet d'acquisition (existant, neuf mais livré ou à créer). En effet, et comme il est possible de le constater sur les données ci-contre, l'ADIL informe sur tous les modes juridiques d'acquisition, classique ou aidée.

Les juristes interviennent à toute étape puisque les personnes sont renseignées aussi bien au début du projet d'achat-construction, lors de la contractualisation de celui-ci ou de son exécution. Ce renseignement prend plusieurs formes :

- ✓ lors des consultations ou dans le cadre de rédaction de guide, l'ADIL met à disposition des prétendants acquéreurs un listing d'éléments de vérification à relever avant tout engagement ;
- ✓ au stade de la contractualisation, les juristes reçoivent les consultants pour répondre à leurs questions sur des parties des actes préalables ou authentiques ;
- ✓ une fois l'achat ou la réservation contractualisé, les juristes peuvent de nouveau être sollicités lors de litiges avec les promoteurs ou constructeurs.

=> ce qui peut d'ailleurs être le cas, lors de programmes en Bail Réel Solidaire, passant principalement par de la vente en l'état futur d'achèvement et donc différentes étapes de construction.

Face à des questions techniques, une orientation vers nos partenaires locaux, tel que le CAUE, pourra permettre de compléter l'information délivrée.



Les autres formes d'accession

L'accession aidée : zoom sur le Bail Réel Solidaire

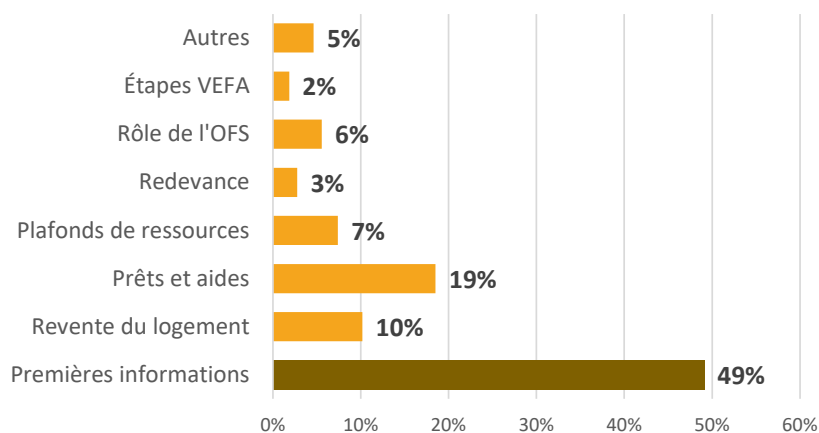
Fort de ce partenariat mis en place par l'Office Foncier Solidaire des Yvelines, l'ADIL est aujourd'hui bien repérée par les personnes intéressées par ce type d'accession.

Sur le total des consultations où le sujet a été abordé, 59% des personnes avaient déjà connaissance du dispositif et venaient nous rencontrer précisément pour cela, quand pour les autres, ce sont les juristes qui ont présenté ce mode d'accession alternatif pensant que cela pouvait répondre aux besoins exprimés.

Sur ces 41%, 37 % ont semblé convaincu de la plus-value de ces programmes afin de promouvoir l'accession à la propriété.

Il peut être intéressant de noter qu'en 2024, les personnes curieuses de ce type d'accession aidée avaient majoritairement entre 30 et 39 ans [48% soit 17 points de plus qu'en 2023]; les personnes entre 40 et 49 ans ayant été moins nombreuses à s'interroger sur le sujet cette année [17% au lieu de 36% en 2023].

Les consultations ont eu lieu à différents stades du projet :



- # 61% au stade la prise d'informations;
- # 24% des consultants se renseignaient activement sur les programmes existants;
- # 12% avaient déjà contractualisé;
- # 3% avaient acquis le bien.

Trois types de questions soulevées :

- # les conditions d'accès au Bail Réel Solidaire ;
- # la vie du dispositif (redevance, rôle de l'OFS) ;
- # le parcours résidentiel avec les reventes et transmissions possibles.



86

**personnes
renseignées**

73%

locataires

63%

de couples ou familles

83%

**exercent une activité
professionnelle**

65%

entre 30 et 49 ans

117

questions en 2024

314

questions (depuis 2021)





94

**personnes
renseignées**

**26 personnes
sur les revenus fonciers**

**24 personnes
sur les taxes et plus-
values immobilières**

**25 personnes
sur les avantages fiscaux**

pour

18 logements déjà loués

**6 logements en cours
d'acquisition ou futurs**

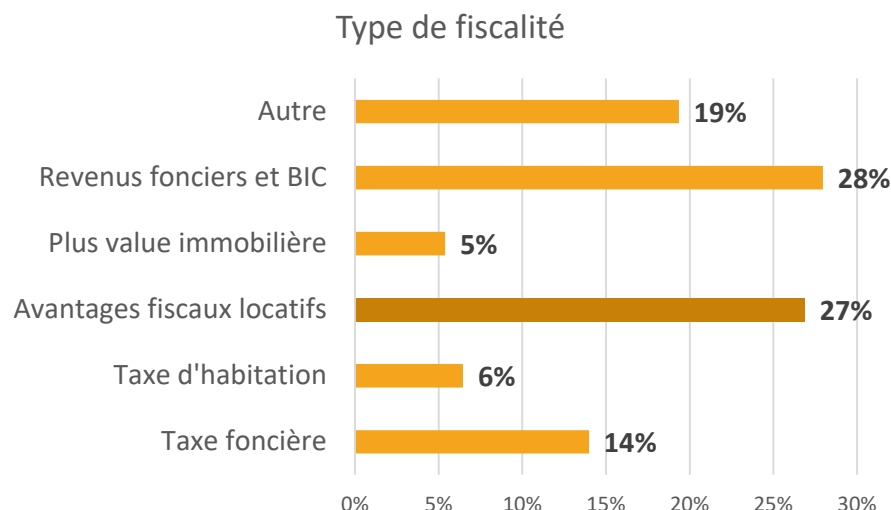
1 logement vacant

1 079

questions (depuis 2007)

L'investissement locatif

A défaut de trouver le bien idéal en tant que résidence principale, les consultants peuvent être amenés à se tourner vers l'investissement locatif.

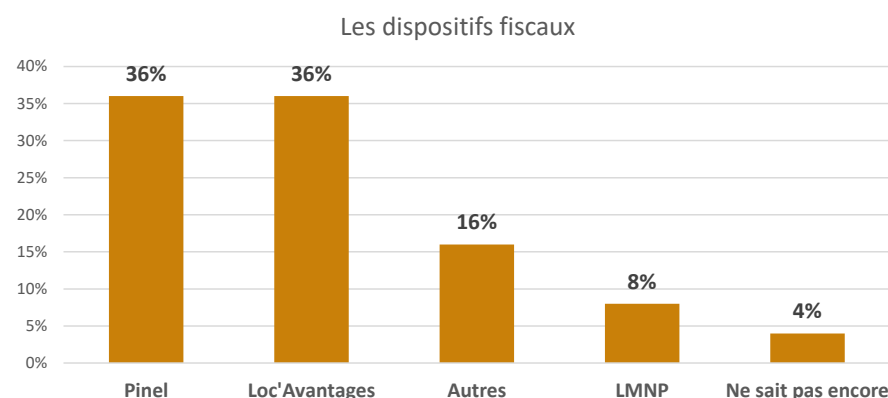


Ces projets, qui ont très souvent pour objectif de compléter le budget mensuel du ménage, avec le différentiel loyer-crédit, ou de se créer un patrimoine pour la retraite et la transmission, sont d'autant plus intéressants lorsqu'ils permettent de bénéficier d'un avantage fiscal.

A cet effet, les juristes se tiennent informés des reconductions de dispositifs incitatifs, tels que le Pinel ou Loc' Avantages, afin de pouvoir apporter une information à jour aux consultants.

Consultants que nous retrouverons par la suite dans le cadre de consultations sur les rapports locatifs, montrant que toutes les thématiques sont interconnectées.

Les ménages nous interrogent, par ailleurs, sur les avantages fiscaux et législatifs de la location meublée non professionnelle [LMNP] face à la location dite "nue".



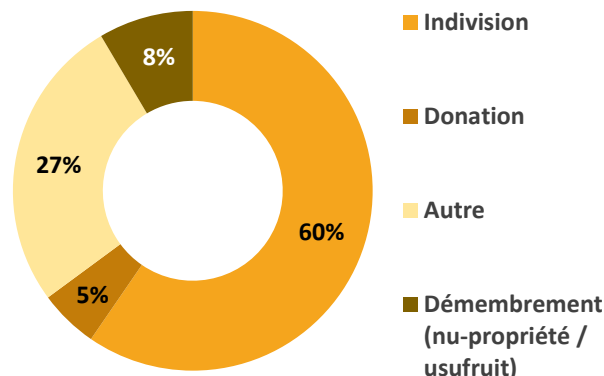
Si les juristes ne sauraient apporter une analyse comptable, ils restent cependant en mesure de délivrer un premier niveau d'information sur le sujet.

Les autres questions liées à l'accession

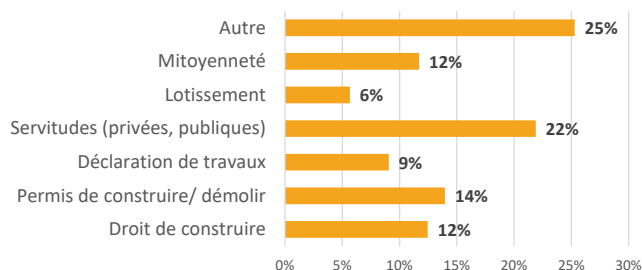
Le droit notarial

Bien que cela ne soit pas le cœur de métier des juristes de l'ADIL, donnant souvent lieu à une réorientation vers un notaire, ils renseignent sur certains points en la matière et principalement l'indivision [60%].

Ce type de propriété partagée entraînant souvent des conflits familiaux, l'ADIL doit être en capacité de renvoyer vers les acteurs de la médiation/ conciliation dont les associations de médiations spécialisées (Alternative 78 et APME).



Le droit de l'urbanisme



Laissant le soin aux architectes conseils de renseigner sur les projets de construction, les juristes interviendront davantage en matière de rappel des procédures légales de déclaration ou de contestation des projets déposés.

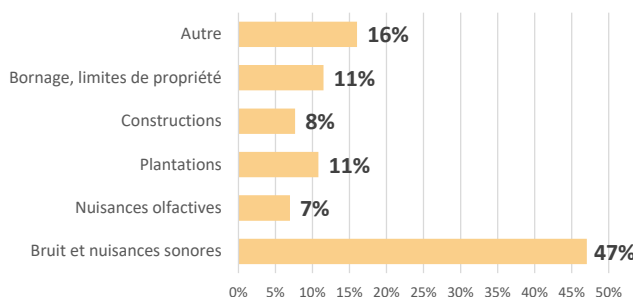
Les conseillers de l'ADIL renseignent également sur l'usage partagé d'un bien immobilier, que ce soit via servitude ou mitoyenneté.

Les troubles de voisinage

Ces situations émanent souvent de la part de propriétaires, en monopropriété ou copropriété, subissant, selon eux, un trouble excessif. Le rôle de l'ADIL est alors de faire le point avec eux sur le caractère anormal de ce trouble, justifiant ou non l'engagement de procédures, sur lesquelles ils seront aussi renseignés.

Les bruits et nuisances sonores sont en tête des troubles ressentis par tout type d'occupant, notamment du fait du défaut d'isolation entre logements d'un même bâtiment.

Cette matière, comme beaucoup d'autres, appelle à la pédagogie et la patience de la part des juristes.



94
questions
sur le droit notarial
(dont 56 sur l'indivision)

265
questions
sur le droit de
l'urbanisme
(dont 70 sur le droit et
permis de construire/
démolir)

287
questions
sur les troubles
de voisinage
(dont 135 sur les bruits
et nuisances sonores)





720
personnes
renseignées

1 493
questions

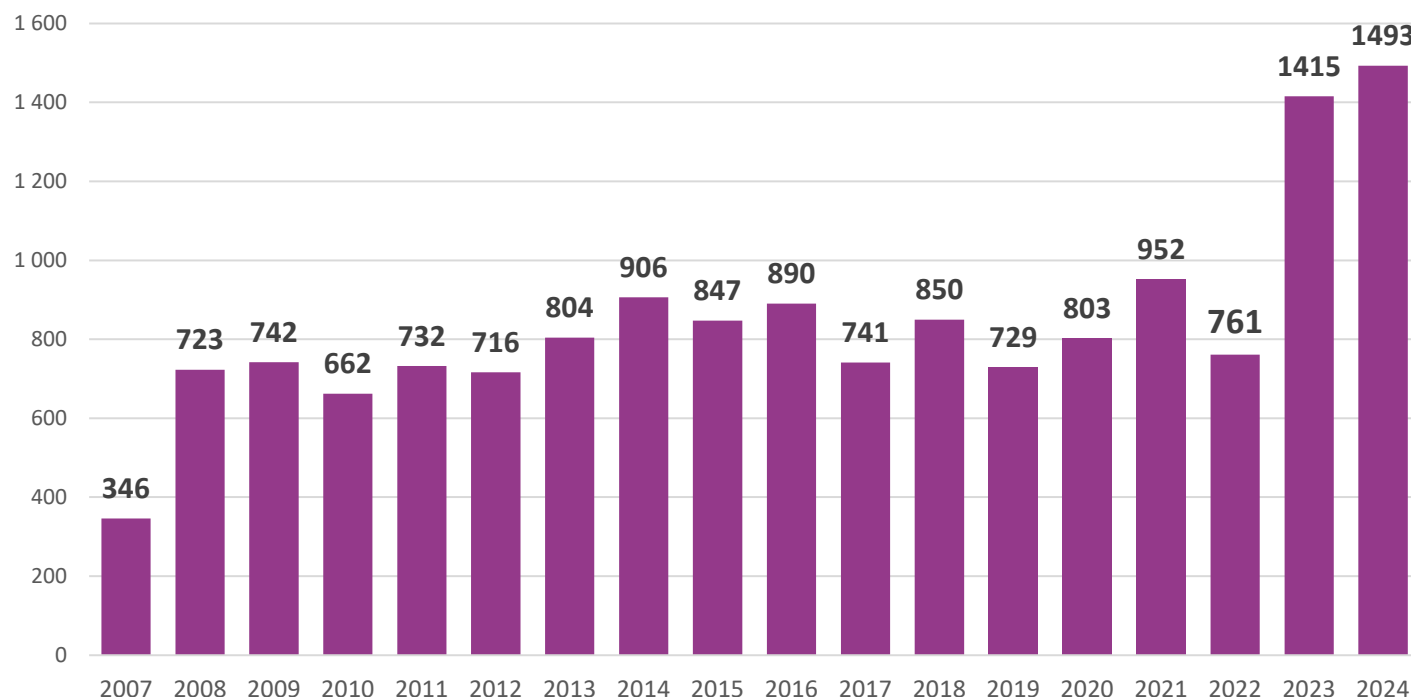
8%
du total
des questions
posées

15 112
questions
(depuis 2007)

L'achat en copropriété

Le nombre de questions auxquelles ont répondu les juristes en matière de copropriété a doublé depuis 2022. En effet, le nouvel outil statistique met en lumière les consultations dites "en profondeur" permettant de répondre à des situations multiquestions en matière de copropriété.

Par exemple, une résolution portant sur la validation de devis peut donner lieu à une question relative à la répartition des sommes appelées, au titre des appels de fonds, selon la clef de répartition des charges, ou encore la délégation de pouvoir donnée aux membres du conseil syndical.



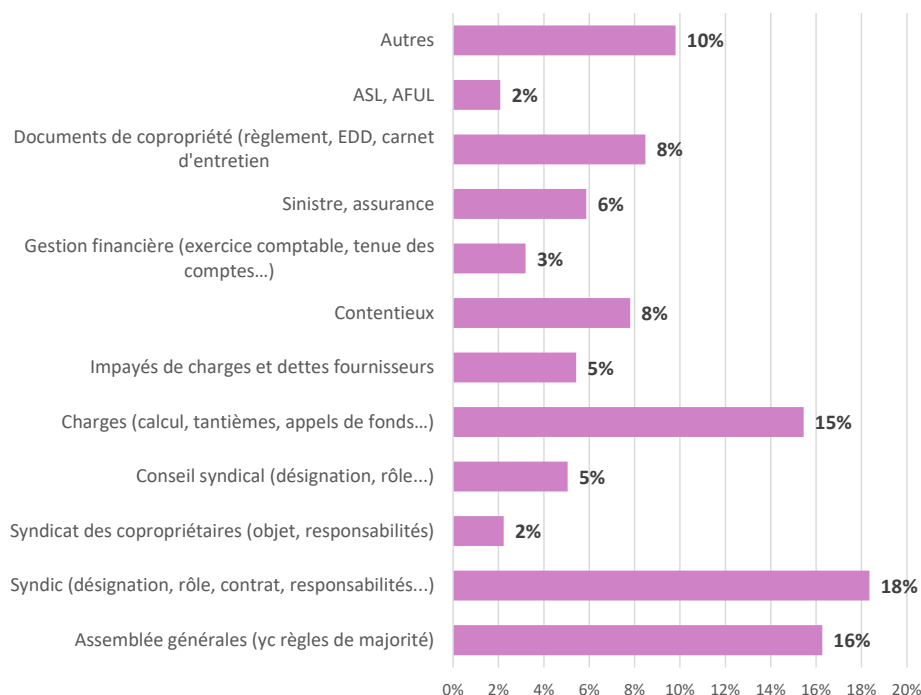
Nous constatons que, outre les rendez-vous multiquestions en la matière même, ceux-ci donnent souvent lieu à des consultations multithématiques. Constat logique puisque les questions de copropriétés sont de plus en plus souvent liées à celles portant sur la rénovation énergétique ou l'état du bâti. Tendance aujourd'hui renforcée par le fait que les copropriétaires bailleurs soient confrontés à des obligations de performance énergétique, entraînant des questionnements en matière de congé pour vente ou travaux, de révision de loyers ou de conditions de travaux en milieu occupé.



Les questions posées par les copropriétaires

Les consultations portent principalement sur les acteurs de la copropriété [25%].

En matière d'information générale, bien que cela ne signifie pas qu'elle ne soit pas précise et contextualisée (*les juristes consultent tous les documents du copropriétaire pour répondre aux questions*), ce sont les rôles **du syndic, du syndicat et du conseil syndical** qui sont les plus sujets à interrogations.



En deuxième lieu, c'est **le volet financier** qui suscite les demandes des copropriétaires, avant tout, sur les charges, aussi bien le mode de répartition que les problématiques de non-paiement, ou encore la gestion globale des finances, telles que la tenue et la clôture des comptes.

L'assemblée générale est le troisième sujet de consultations, notamment sur les modalités de convocation, de vote ou encore de contestation, qui entraînent de nombreuses questions.

La copropriété bénéficiant d'une organisation bien définie mais parfois complexe, les juristes sont

interrogés sur **les documents** qui encadrent ce mode d'habitat mais aussi sur **les contentieux en cours ou les différents sinistres rencontrés**, dans le but de savoir s'il s'agit d'une prise en charge par l'assurance individuelle du copropriétaire ou celle du syndicat.

Les autres sujets sont moins représentés mais présents malgré tout, que ce soit sur les associations syndicales libres (ASL) et les associations foncières urbaines libres (AFUL), une administration provisoire, l'immatriculation d'une copropriété ou encore le fonds de travaux et son utilisation pour des travaux (rénovation énergétique ou autres).



345
questions
sur les acteurs

(syndic, conseil syndical et syndicat)

324
questions sur
l'aspect financier
(gestion, charges et impayés)

219
questions sur
l'assemblée générale

114
questions sur
les documents
(règlement, carnet d'entretien)





4
groupes
de travail

1
forum
(pour tout public)

1
salon
(copropriété)

2
formations

2
soirées BRS

2
permanences
spécifiques

Nos interventions en 2024

La semaine de l'accession [du 18 au 23 mars]

Un événement national et départemental, au format libre, qui permet de proposer des interventions pour les professionnels, mais aussi des forums, webinaires ou réunions d'information, pour tout public.

4^{ème} édition dans les Yvelines où l'ADIL a organisé, le samedi 23 mars au matin, **les portes ouvertes de l'accession**, l'occasion de renseigner **9 personnes** sur le sujet.



Le salon de la copropriété

L'ADIL a participé au Salon de la Copropriété et de l'Habitat qui se déroulait les 6 et 7 novembre, Porte de Versailles.



Ainsi une juriste était présente sur le stand aux côtés des autres ADIL franciliennes.

Les formations pour les professionnels

Deux sessions de formation sur **le logement en cas de difficultés familiales**, notamment sur le cas des propriétaires, ont été réalisées pour la **CAFY** sur le site de Mantes-la-Jolie et Versailles et ont réuni 25 personnes au total.

Les missions spécifiques

Deux permanences ont été tenues, les 21 juin et 5 décembre, en partenariat avec l'EPFIF, à Mantes-la-Jolie, intervenant sur l'ORCOD-In du Val-Fourré.

En effet, avec un programme de démolition et un autre de réhabilitation, l'EPFIF souhaitait **assurer un accompagnement à destination des propriétaires occupants** du premier programme, **vers un possible projet de ré-accession**, notamment au sein du second par un dispositif de Location-Accession.

Les soirées logement

Au-delà de la mission de conseil sur le BRS, l'ADIL organise des soirées d'information spécifiquement **réservées aux acquéreurs de ces programmes en Bail Réel Solidaire**, en fonction de leur avancement.

Ainsi en 2024 **deux soirées** ont eu lieu à :

- # **Voisins-le-Bretonneux**, le 6 juin, sur les différentes étapes de la VEFA;
- # **Viroflay**, le 5 novembre, sur les réserves et garanties après la livraison du logement en VEFA.

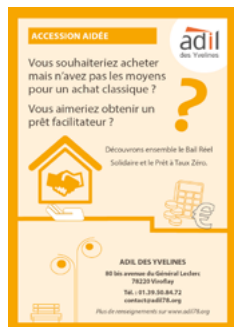


Les groupes de travail

Pour planifier ces soirées et interventions sur le BRS, l'ADIL organise des réunions avec les promoteurs et/ou syndicats des **programmes de Voisins-le-Bretonneux, du Mesnil-Saint-Denis et de Viroflay**.

Nos publications en 2024

Les brochures et vidéos



Une **nouvelle brochure** a été créée sur l'[accession aidée](#), et publiée en août.

La **vidéo** consacrée au [Bail Réel Solidaire](#) a été mise à jour en juin.



Les notes juridiques

Dans le cadre des semaines de l'**accession** et de la **copropriété**, l'ADIL a publié chaque jour sur les réseaux sociaux, **une note**, sur des sujets d'actualité.

Toutes ces notes sont archivées [sur le site internet](#).

- # [Le bail réel solidaire](#) ;
- # [Le droit de rétractation](#) ;
- # [La clause pénale dans l'avant contrat](#) ;
- # [La révision du prix dans un CCMI](#) ;
- # [Les indemnités de retard](#) ;
- # [Le transfert de prêt](#) ;
- # [Les avantages fiscaux de mise en location après travaux](#).
- # [La réception des parties communes dans le cadre d'une VEFA](#) ;
- # [Pas de copropriétaire majoritaire](#) ;
- # [Administration provisoire en copropriété](#) ;
- # [Fêter Halloween en copropriété](#) ;
- # [Travaux en copropriété un jour férié](#).

Les newsletters

Envoi de trois newsletters "**l'ADIL vous informe**" sur :

- # L'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- # L'allègement des conditions d'installations des logements temporaires ;
- # Le tri des biodéchets en copropriété.



Envoi de deux newsletters "**Edition spéciale BRS**" sur :

- # Les garanties de construction ;
- # Les garanties de parcours.

Les autres formes de publications



Une page dédiée au BRS est mise à jour régulièrement.

Elle contient les opérations commercialisées dans les Yvelines (20 à ce jour) et encadrées par l'OFSY, les plafonds (ressources et vente) ainsi que des informations juridiques.

Une **enquête nationale sur la prise de décision pour des projets de travaux en copropriété** a été menée en septembre 2024.

L'objectif était de comprendre la vision du fonctionnement de la copropriété qu'ont les copropriétaires, selon leur profil (occupant, bailleur, primo-accédant, investisseur...) et celui de la copropriété (petite/ grande, ancienne/ récente, gérée/ non gérée...).



5 lettres d'information

2 brochures

1 vidéo

1 enquête nationale sur la copropriété

12 notes juridiques



403
ménages

461
questions
et conseils
délivrés

56%
sur la
rénovation
énergétique

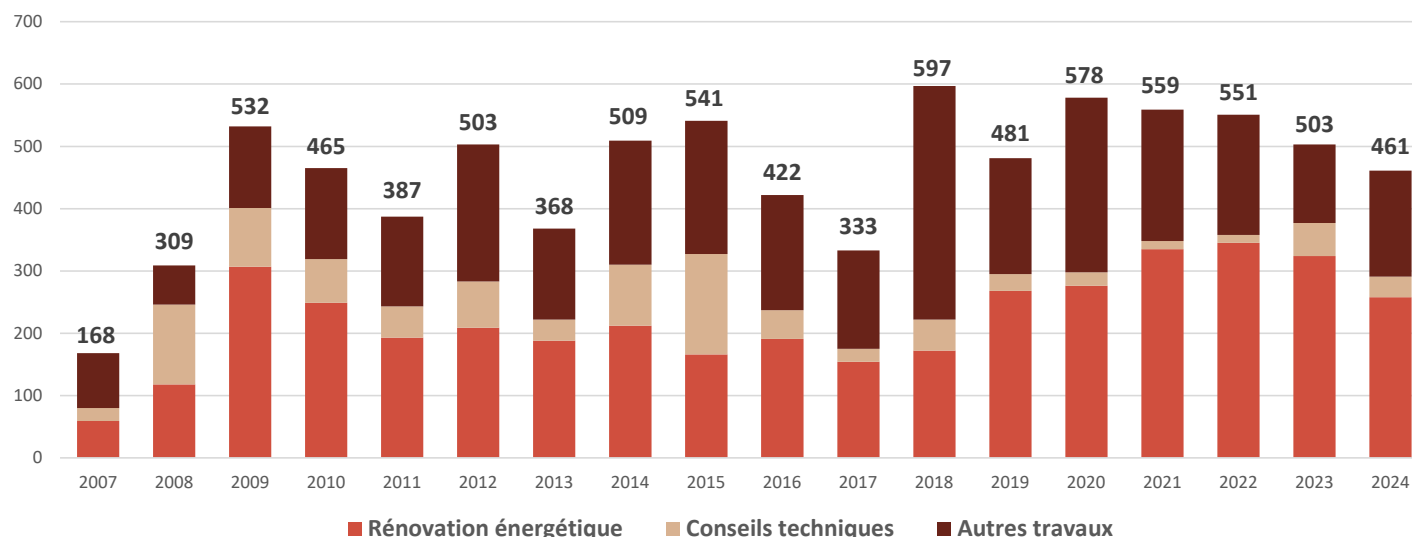
8 267
questions
(depuis 2007)

Les travaux dans le logement

Les travaux, bien que souvent tournés vers la rénovation énergétique, peuvent également concerner une mise aux normes ou une adaptation du logement (vieillessement, handicap) et sont sources d'interrogations.

Ainsi, comme pour la copropriété, une consultation donne en réalité souvent lieu à plusieurs questions, cette thématique étant très vaste.

A titre d'exemple, une question sur la dégradation du bâti pourra donner lieu à un échange sur la rénovation énergétique comme solution à la fragilité thermique du bien, avec en plus des conseils techniques ou une orientation, si le consultant est le propriétaire et souhaite entreprendre des démarches en ce sens.



L'ADIL renseigne donc les consultants sur les exigences réglementaires en matière de travaux pour leur permettre d'appréhender au mieux leurs projets.

De nombreux prêts et aides financières sont également disponibles, le rôle des juristes s'arrête alors à une explication des différents dispositifs existants et une réorientation vers les professionnels compétents pour expliciter chacun d'entre eux.



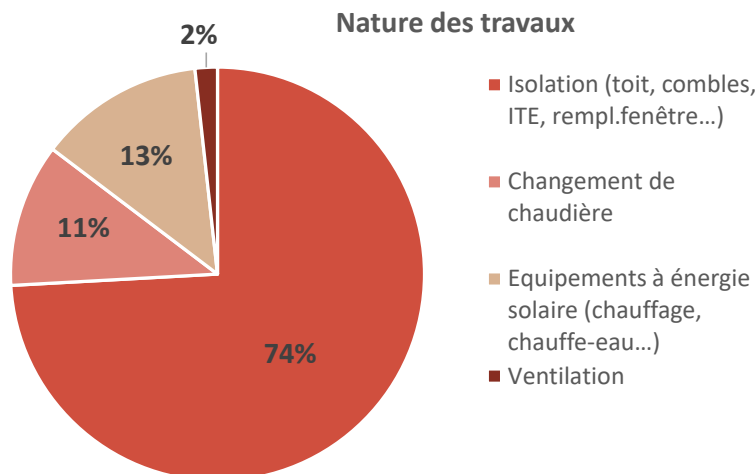
La rénovation énergétique

La majeure partie des demandes concerne l'isolation et notamment celle des façades extérieures [142 questions]; ainsi, l'ADIL explique aux consultants les notions d'empiètement, de servitude de tour d'échelle et le droit de surplomb qui sont parfois complexes à différencier.

Le changement de chaudière et l'installation d'équipements à énergie solaire interrogent également [69 questions] et notamment en termes de nuisances sonores qu'ils peuvent générer.

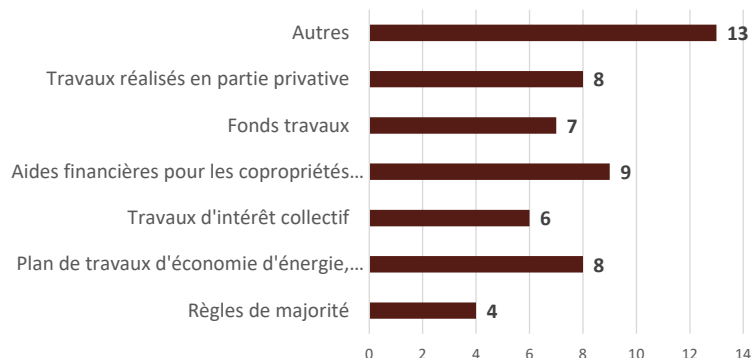
Pour tous ces types de travaux, les juristes abordent également les obligations :

- ✓ sur les diagnostics (DTG, PPT, DPE...);
- ✓ en matière de location (gel des loyers, participation financière du locataire...);
- ✓ des professionnels (devis, garanties...).



Les questions posées par les copropriétaires

Concernant les copropriétés, les juristes de l'ADIL étudient avec les consultants les obligations légales et réglementaires à mettre en oeuvre, les propositions à formuler en assemblée générale, les devis à fournir, les aides possibles et les acteurs vers qui se tourner pour les obtenir.



Si des consultants sont proactifs et souhaitent de tels travaux, d'autres subissent les décisions de la majorité votant en assemblée, dont des projets pouvant avoir des conséquences financières importantes sur leur budget.

Les juristes sont donc amenés à les renseigner sur les possibilités qui s'offrent à eux en cas de difficultés.



**237
ménages**

**70%
en maison
individuelle**

**30%
en appartement**

**55% des projets
en cours de
définition**

**34% des projets
en cours de
réalisation**

**34% des projets
où les travaux
sont achevés**





138
ménages

43%
en maison
individuelle

57%
en appartement

42% des projets
en cours de
définition

33% des projets
en cours de
réalisation

25% des projets
où les travaux
sont achevés

Les autres types de travaux

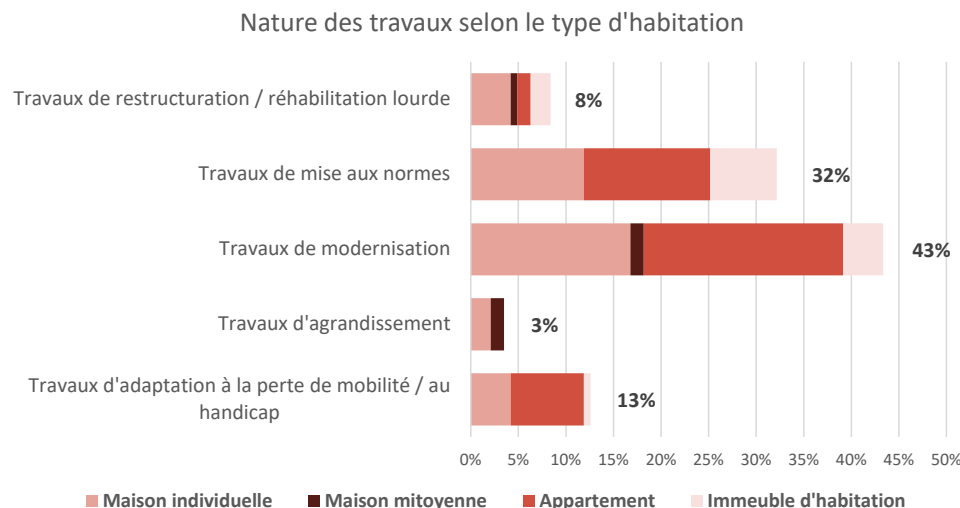
A moins grande échelle, l'ADIL est également sollicitée pour des questions d'une autre nature que la rénovation énergétique, par exemple :

- # les travaux d'embellissement ;
- # les aides à l'adaptation du logement (en location ou en propriété) ;
- # les demandes à effectuer avant agrandissement ;
- # les obligations en matière de mise aux normes.

A l'inverse des travaux de rénovation énergétique, ce sont les copropriétaires qui nous sollicitent davantage pour ce types de travaux [82 ménages en copropriété et 61 en maison individuelle], ce qui s'entend notamment de part la non adaptation au vieillissement de copropriétés, sur plusieurs étages et, sans ascenseur.

Les travaux de modernisation sont les plus fréquemment abordés [62 ménages dont 58% en appartement].

Ensuite ce sont les travaux de mises aux normes qui ont incité 46 ménages à nous interroger, dont 63% en appartement.



A cet effet, l'ADIL a pu échanger avec l'agence AutonomY 78-92, intervenant dans l'accompagnement des personnes en situation de handicap et/ou ayant plus de 60 ans, afin de favoriser leur maintien à domicile et qui à ce sujet accompagne sur les demandes d'aides aux travaux d'adaptation.

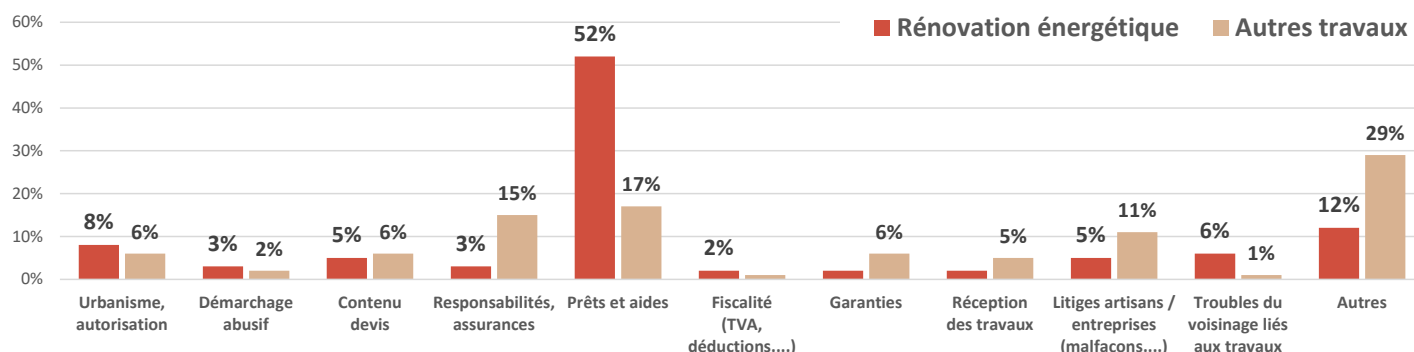
L'Agence sollicite l'ADIL en cas de questionnement auquel elle ne saurait apporter une réponse fondée juridiquement, et ce dans l'objectif d'apporter un conseil le plus adéquat possible à une situation donnée.



Les conseils délivrés en matière de travaux

Les conseils délivrés concernent, la plupart du temps, les **prêts et aides** existants, mis à disposition des propriétaires occupants ou bailleurs, selon les types de travaux envisagés. Toutefois, ces dispositifs sont difficiles à comprendre pour les usagers.

Les juristes leur explicitent donc leurs droits à ce sujet, notamment grâce à un travail important de partenariat réalisé par l'équipe de l'ADIL afin de se tenir au courant des aides sur le territoire, et les orienter vers les bons partenaires au besoin [**78 réorientations** directes vers FranceRenov, Soliha/Citémétrie/le CAUE...].

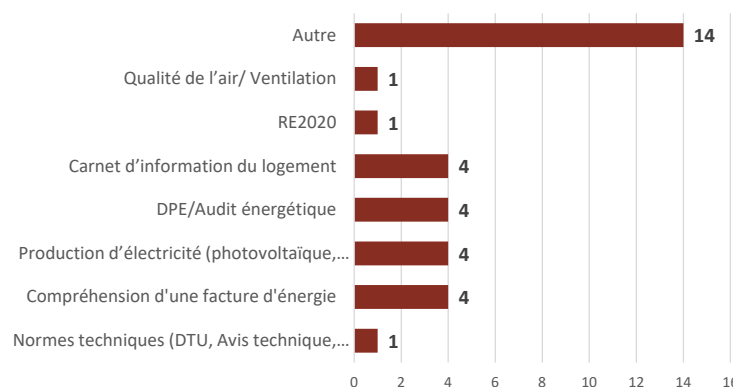


D'autre part, en fonction de l'importance des travaux que les ménages souhaitent réaliser, les juristes les renseignent sur la nécessité ou non une **autorisation d'urbanisme**.

En moindre mesure, les conseillers sont amenés à informer sur le contenu des **devis**, les **garanties** et parfois dans le cadre de **litiges** avec les entreprises qui ont effectué les travaux.

Les conseils techniques

Ils portent, quant à eux, sur une meilleure compréhension des documents notamment, le carnet d'information du logement, l'audit énergétique, les normes applicables ou encore les factures d'énergie.



258
conseils
pour des travaux
de rénovation
énergétique

170
conseils
pour les autres
travaux

33
conseils
techniques





4 réunions partenariales

3 forums (pour tout public)

1 lettre d'information

1 publication

Nos interventions et publications en 2024

Les forums et ateliers logement

L'ADIL a participé aux **salons de la rénovation** organisés par :

Energies Solidaires, le 5 octobre ;



Saint-Germain Boucles de Seine, le 12 octobre, où les juristes ont également participé à une conférence et table-ronde ;



et l'**ALEC 78**, le 13 octobre.



Les réunions partenariales

L'ADIL était présente pour le Comité technique de l'OPAH-RU des Mureaux, le 23 janvier ainsi qu'à trois réunions concernant l'OPAH-RU de Trappes :

- # Réunion de suivi-animation, le 30 avril ;
- # Comité technique, le 23 mai ;
- # Réunion d'étude, le 3 juin

Les publications

Envoi d'une newsletter sur le [prêt avance mutation / rénovation à taux zéro](#).

Création d'une fiche pratique sur les [autorisations d'urbansime](#), publiée en juin.





AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE L

80 bis avenue du Général Leclerc - 78220 VIROFLAY

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

www.adil78.org

Ouvert du lundi au mercredi et le vendredi [fermé le jeudi]

9h - 12h30 / 13h30 - 17h

Suivre l'ADIL 78 sur les réseaux sociaux :



Au service du public, des élus et des acteurs
de l'habitat des Yvelines