

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



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 2025 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 2025

Sources pictos : Flaticon.com

Date de publication : Mai 2026

Sommaire

Rapport moral

Présentation de l'association

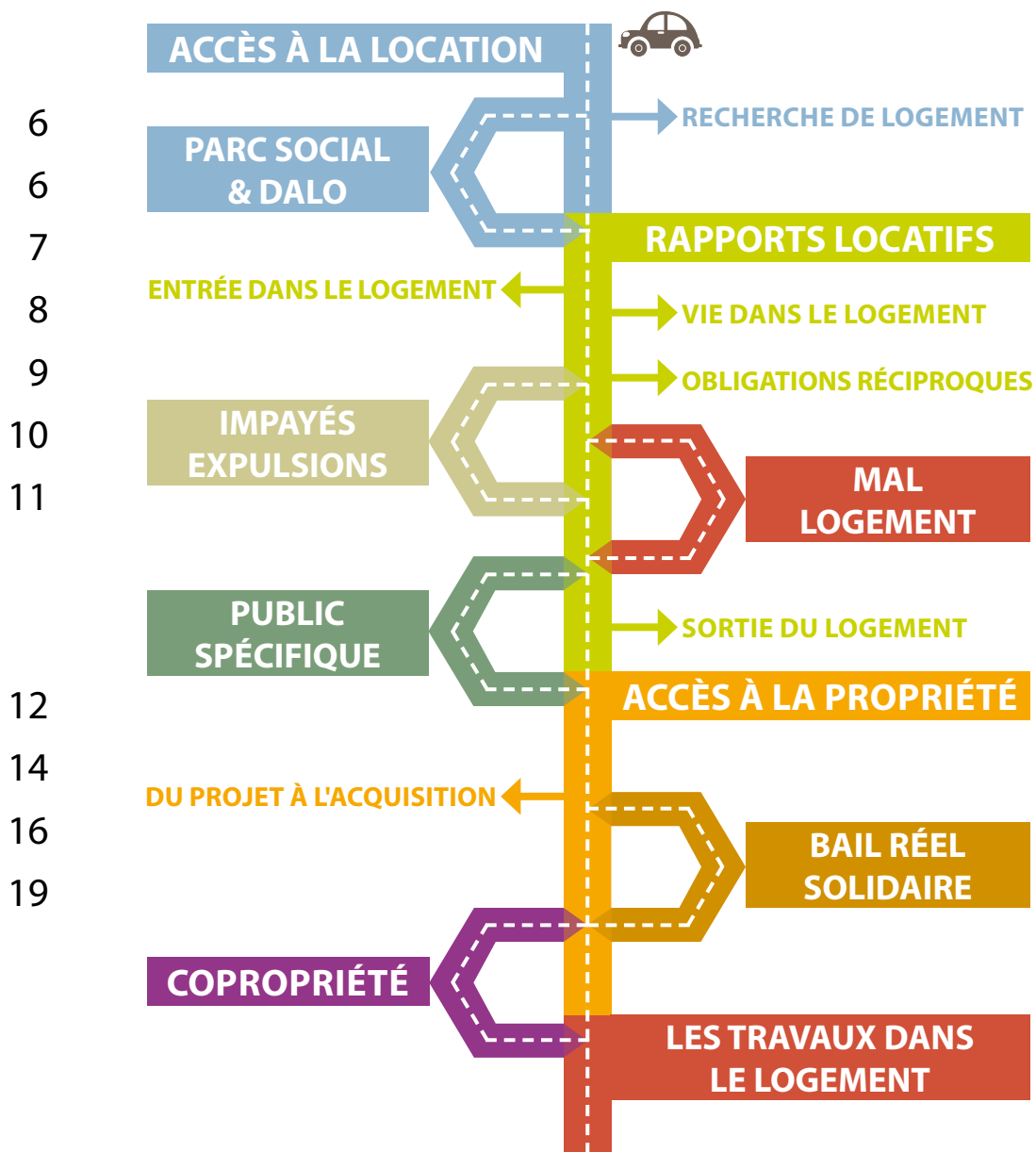
- # L'équipe et son organisation
- # La présidence de l'ADIL
- # La gouvernance et ses instances
- # Les financements
- # Le réseau ANIL-ADIL
- # Un service de proximité
- # Approfondir la connaissance et former sur l'habitat

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

Chers partenaires, élus et acteurs de l'habitat,

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité d'un contexte particulièrement tendu sur le plan du logement, tant au niveau national que dans les Yvelines. Les parcours résidentiels demeurent complexes pour de nombreux ménages, du fait de facteurs économiques défavorables (hausse du coût de la vie, poids croissant des dépenses liées au logement et conditions de financement toujours restrictives) qui fragilisent, freinent les projets d'accession à la propriété et contribuent à la persistance de situations d'impayés locatifs, de prêt ou de charges de copropriété, faisant du sujet des expulsions un enjeu majeur de prévention et d'accompagnement.

En parallèle, l'actualité législative et réglementaire a été particulièrement dense et a eu un impact direct sur le logement et sur les pratiques de terrain. Plusieurs textes majeurs ont fait évoluer le cadre existant, avec des objectifs à la fois de production de logements, d'aides distribuées mais également de fluidité de procédure. La loi de finances pour 2025 a ainsi introduit différents ajustements concernant, notamment, la fiscalité immobilière, certaines aides au logement et les outils de soutien aux ménages. La loi relative à la transformation de bureaux et de bâtiments en logements est venue renforcer les outils de production dans un contexte de tension persistante sur l'offre. Enfin, la loi dite de lutte contre le narcotrafic a créé des ponts entre trouble à l'ordre public et logement. Cette activité foisonnante renforce plus que jamais le besoin d'une information juridique neutre, accessible et fiable.

Dans ce contexte, l'ADIL des Yvelines a poursuivi sa mission fondamentale d'information et d'accompagnement des ménages, des professionnels et des partenaires institutionnels. L'association a maintenu un niveau d'activité soutenu, avec un volume important de consultations (11 016 en 2025 et 19 438 questions traitées) traduisant la place essentielle qu'elle occupe dans le paysage départemental de l'habitat.

En 2025, a débuté une période de transition en vue d'une « restructuration » du réseau ANIL-ADIL. Ce chantier d'ampleur, relativement complexe, n'a pas remis en cause l'engagement de l'ADIL 78 auprès des usagers et des partenaires du territoire. Notre rôle reste inchangé : apporter une information claire, neutre et accessible, au plus près des réalités de terrain.

Les juristes ont donc continué à répondre quotidiennement aux interrogations des usagers sur des problématiques variées : accès au logement, relations locatives, impayés, habitat indigne, accession à la propriété, copropriété ou encore rénovation énergétique.

Cette activité s'est déployée à la fois dans nos 24 lieux de permanences, mais également au travers d'interventions extérieures, confirmant l'importance d'une présence de proximité sur l'ensemble du territoire yvelinois.



Alexandra ROSETTI

Présidente de
l'ADIL des Yvelines

Maire de
Voisins-le-Bretonneux

Conseillère
départementale,
délégue au logement

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

L'ADIL a également poursuivi ses actions partenariales, notamment en soutien des publics fragiles, que ce soit dans le cadre de la prévention des expulsions, en intervenant lors des audiences « impayés-expulsions » au sein de deux tribunaux de proximité, en partenariat avec le CDAD des Yvelines, ou dans l'accompagnement à l'accès à l'hébergement ou au logement social, à travers une permanence en accueil de jour financée par la Fondation pour le Logement des Défavorisés.

L'association a également poursuivi ses interventions auprès des ménages dans leur parcours d'accession aidée à la propriété, via le Bail Réel Solidaire, en partenariat avec l'Office Foncier Solidaire des Yvelines, dispositif permettant de faciliter l'accès à la propriété dans des conditions financières encadrées.

D'autre part, deux nouveaux partenariats ont été tissés en 2025 : l'accueil d'une juriste de l'association CRESUS, au siège de l'ADIL, dans le but de proposer aux ménages un accompagnement complet, en cas de difficultés financières et l'intégration au dispositif Bail Rénov', mis en place par le consortium du même nom et initié sur le département par SOLIHA 78-91, dont l'objectif est de sensibiliser sur la rénovation et la performance énergétique des logements. Le travail mené en collaboration avec les acteurs institutionnels, sociaux et associatifs demeure un levier indispensable pour apporter des réponses adaptées aux situations les plus complexes.

Par ailleurs, la mission de formation a été particulièrement sollicitée cette année, avec des demandes fortes des collectivités concernant la lutte contre l'habitat dégradé pour lequel l'ADIL est un acteur fort, afin d'accompagner les évolutions du secteur et de permettre aux professionnels, relais de terrain, et partenaires institutionnels de disposer d'une information actualisée et opérationnelle.

L'ensemble de ces actions n'aurait pu être mené sans le soutien fidèle de nos partenaires que je tiens à remercier chaleureusement : l'État, Action Logement, la CGLLS, le Département des Yvelines, les collectivités locales, la CAF des Yvelines, les bailleurs sociaux, ainsi que l'ensemble de nos membres et associations partenaires.

Enfin, je tiens à remercier l'équipe de l'ADIL des Yvelines, qui, malgré une année exigeante, a su maintenir son niveau d'expertise, sa réactivité et sa disponibilité au service des usagers et du territoire.

Ce dix-neuvième rapport d'activité illustre une nouvelle fois l'ampleur des actions menées et le rôle central de l'ADIL dans l'accompagnement des politiques locales de l'habitat et dans le soutien apporté aux ménages confrontés à un contexte résidentiel de plus en plus complexe.

Alexandra ROSETTI,
Présidente de l'ADIL 78



**« Notre rôle
reste
inchangé :
apporter une
information
claire, neutre
et accessible,
au plus près
des réalités
de terrain. »**



L'équipe et son organisation



Directrice

Angèle DUPONT

Conseillers-juristes

Virginie LOCHEGNIES (*diplômée LSF*)

Naomie SAINT-FELIX

Arafath AGBERE

Maïna LE GORJU

Stagiaires

Nowshin AHMED

Elsa COHEN

Tessa GAGNERAUD

Tatiana AMARAL

Directrice adjointe

Émilie GARÇON

Islem HMIDA

Yohan CAROTINE (*départ en juillet 2025*)

Vincent COURDAVAULT (*arrivé en août 2025*)

Famata DIA

Lenny KONATE-PUY

Arthur PITON

La présidence de l'ADIL [de 2007 à 2025]



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 dernières ont eu 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. Gilles BADARIOTTI, Directeur départemental, Groupe SEQENS

M. Yassine BELAIDI, Directeur territorial Grand Ouest, 1001 Vies Habitat

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

Mme Catherine DI COSTANZO, Directrice générale, SOLIHA Yvelines-Essonne

Les Instances Statutaires en 2025 :

Conseil d'administration : le 21 mars & le 21 novembre

Assemblée Générale Ordinaire : le 13 juin

Le Conseil d'administration

Collège 1 : Offreurs de biens et de services

ACTION LOGEMENT M. Jean-Albert AMOROS, Directeur départemental

1001 VIES HABITAT M. Yassine BELAIDI, Directeur territorial Grand Ouest

VERSAILLES HABITAT M. Xavier GUITTON, Administrateur

SEQENS M. Gilles BADARIOTTI, Directeur départemental

Collège 2 : Associations de consommateurs et d'usagers

UDAF 78 M. Jean-Paul MAYANT, Administrateur

UNLI 78 M. Pierre BUNTZ, Président départemental

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 générale



Les financements en 2025

Subventions

585 402 €

Cotisations

20 268 €

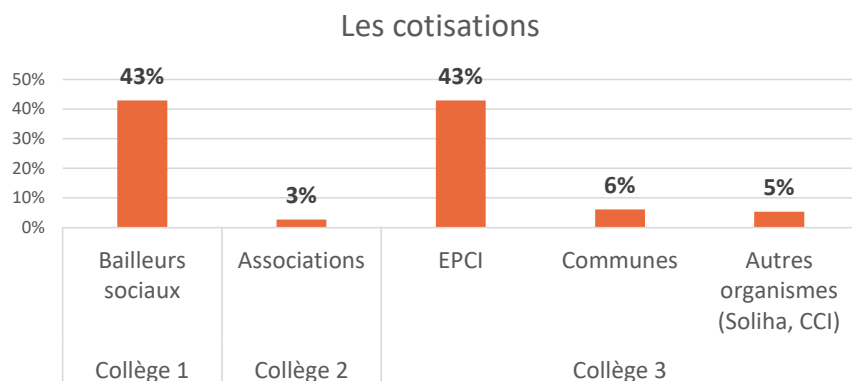
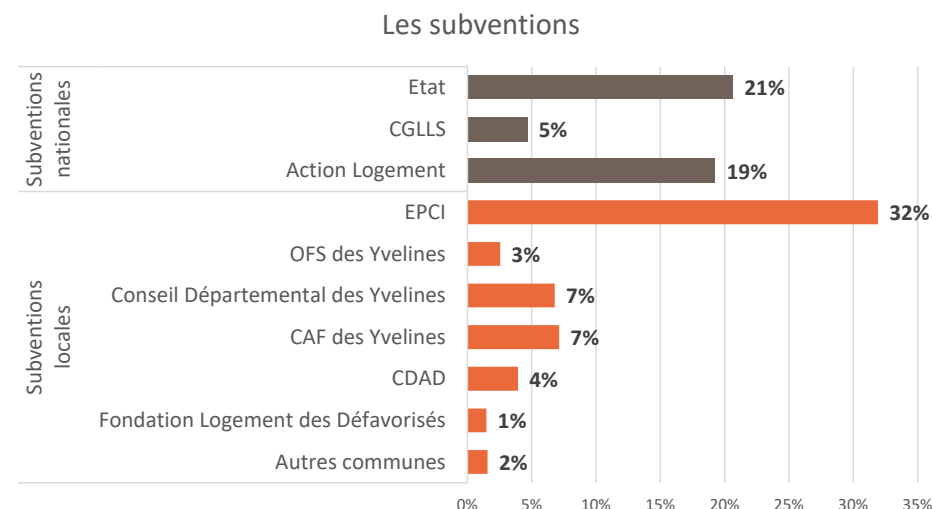
Une confiance et un appui mutuels se sont instaurés depuis de nombreuses années maintenant, entre l'ADIL et ses partenaires.

Ainsi, par un soutien financier et moral, nos partenaires nous permettent de réaliser l'ensemble des activités que vous pourrez découvrir dans ce rapport. Pour cela, **11 réunions** pour aborder les partenariats, les conventions et financements ou tout simplement faire le point sur les besoins relevés, au cours de l'année précédente, ont eu lieu **en 2025**.

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**, leur financement est attribué pour la tenue des permanences sur leurs territoires (*une augmentation passant de 0,15 à 0,16 centimes par habitant a eu lieu en 2025*) 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 le logement des Défavorisés** (*accompagnement des personnes sans domicile fixe*) attribuent une subvention pour des missions précises.



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'utilisateurs;
- # **Collège 3** : les pouvoirs publics et organismes assimilés (EPCI, communes, Soliha..).

Des évolutions ont été appliquées en 2013 puis 2019 et la dernière en 2025, avec une augmentation de 2%.

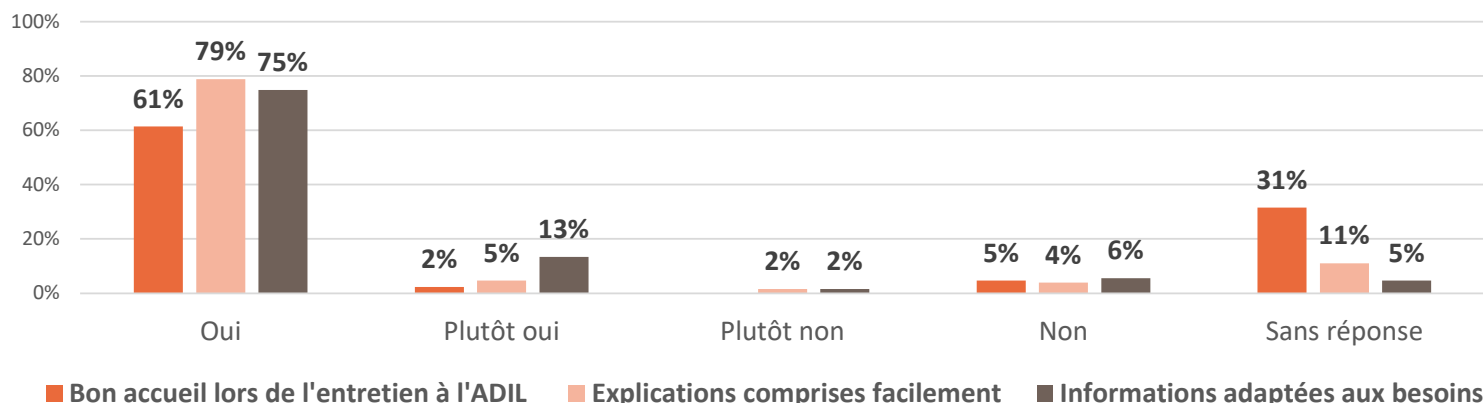


L'enquête de satisfaction

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, **127 enquêtes** ont été complétées dont **94% des personnes recommanderaient l'ADIL** pour obtenir des informations sur le logement.

Plus de la moitié (64%) des personnes sont satisfaites de l'accueil; cependant 31% 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 l'adéquation aux besoins des informations communiquées, nous constatons que plus de **80% des personnes ont répondu positivement**. Globalement, 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 tout en poursuivant sa mission principale d'information et de conseil sur le logement et l'habitat.

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'ANIL propose également des formations (payantes) ou webinaires à l'ensemble des collaborateurs du réseau. En 2025, l'ADIL 78 a suivi :

- # **2 webinaires de présentation** : nouvel Outil d'instruction de lutte contre l'habitat indigne (OILHI), le 28 mars et proposition de loi sur les obligations de rénovation, le 21 novembre ;
- # **2 formations** : la comptabilité en copropriété, le 15 octobre et la protection des occupants, le 11 décembre.



L'ADIL 78 a participé autant que possible aux différentes réunions et groupes de travail proposés en 2025 :

4 groupes de travail
(accession, rénovation, PEX)

3 réunions de communicants

6 réunions de directeurs
(échelle nationale et régionale)

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 2025, les juristes de l'ADIL78 ont continué d'assurer leurs permanences, hebdomadaires ou bimensuelles, dans 24 communes des Yvelines et six permanences spécifiques et/ou ponctuelles.

● 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 / 1960 heures / an

● Saint-Germain Boucles de Seine

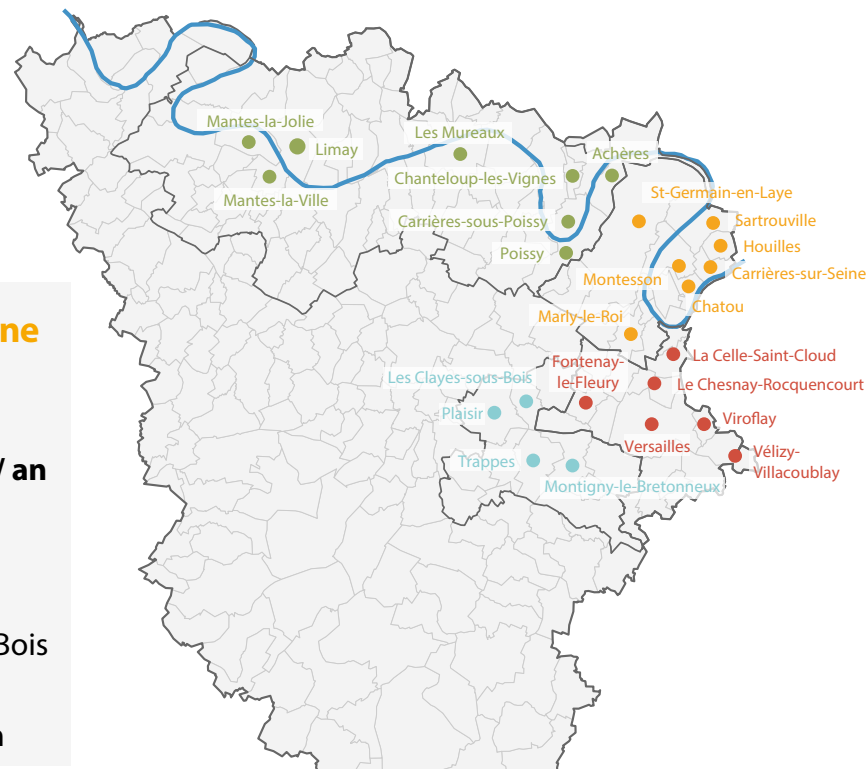
7 permanences

144 jours de présence / 1008 heures / an

● Saint Quentin en Yvelines

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

84 jours de présence / 588 heures / an



Un projet d'ouverture d'une nouvelle permanence à **Rambouillet** a été initié en 2025. Cette implantation permettrait d'élargir le périmètre d'intervention et d'offrir un accès à l'information au plus près des habitants du Sud Yvelines.

Les permanences spécifiques / ponctuelles :

- # Dans les **entreprises** : pour les salariés du Château de Versailles et au siège de l'INRIA ;
- # Dans les **résidences sociales** de l'ADEF à Maurepas et Coignières ;
- # Dans les **tribunaux de proximité** de Saint-Germain-en-Laye et Rambouillet (partenariat avec le CDAD des Yvelines), dédiées à la thématique « **Expulsions locatives** » ;
- # Au sein de l'**accueil de jour** Déclit (partenariat avec la Fondation pour le Logement des Défavorisés), dédiées à la thématique « **DALO / DAHO** » ;
- # Pour les **propriétaires occupants**, dans le cadre des programmes de démolition / réhabilitation (partenariat avec l'EPFIF intervenant sur l'ORCOD-In du Val Fourré, à Mantes-la-Jolie), **vers un projet de ré-accession**.

✓ **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**.



point-justice
Yvelines

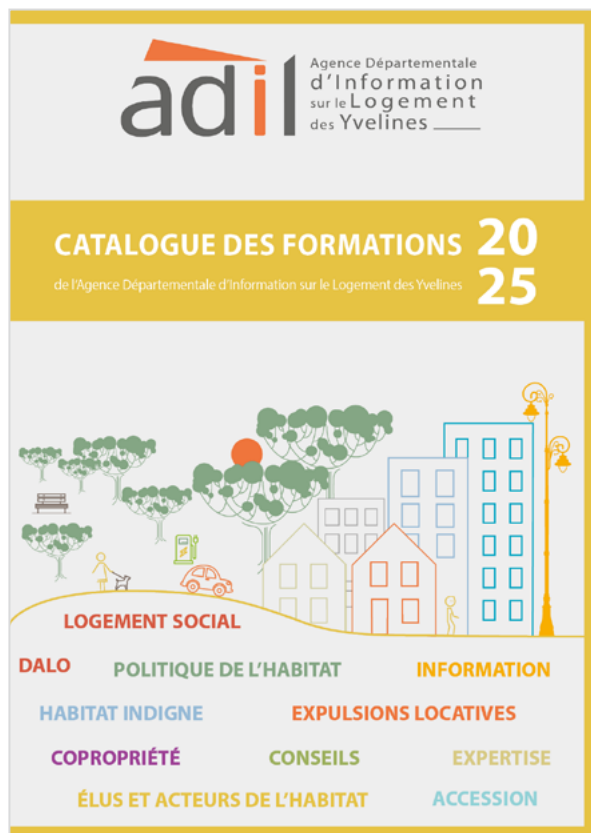


Approfondir la connaissance et former sur l'habitat

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 2025, ce sont
144 stagiaires qui ont
été formés au cours
de 16 formations**
[4 programmées et
12 réalisées sur-mesure].



**Taux de
satisfaction
en 2025**

91%

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.



11 016
consultants

2 389
orientés par
un partenaire

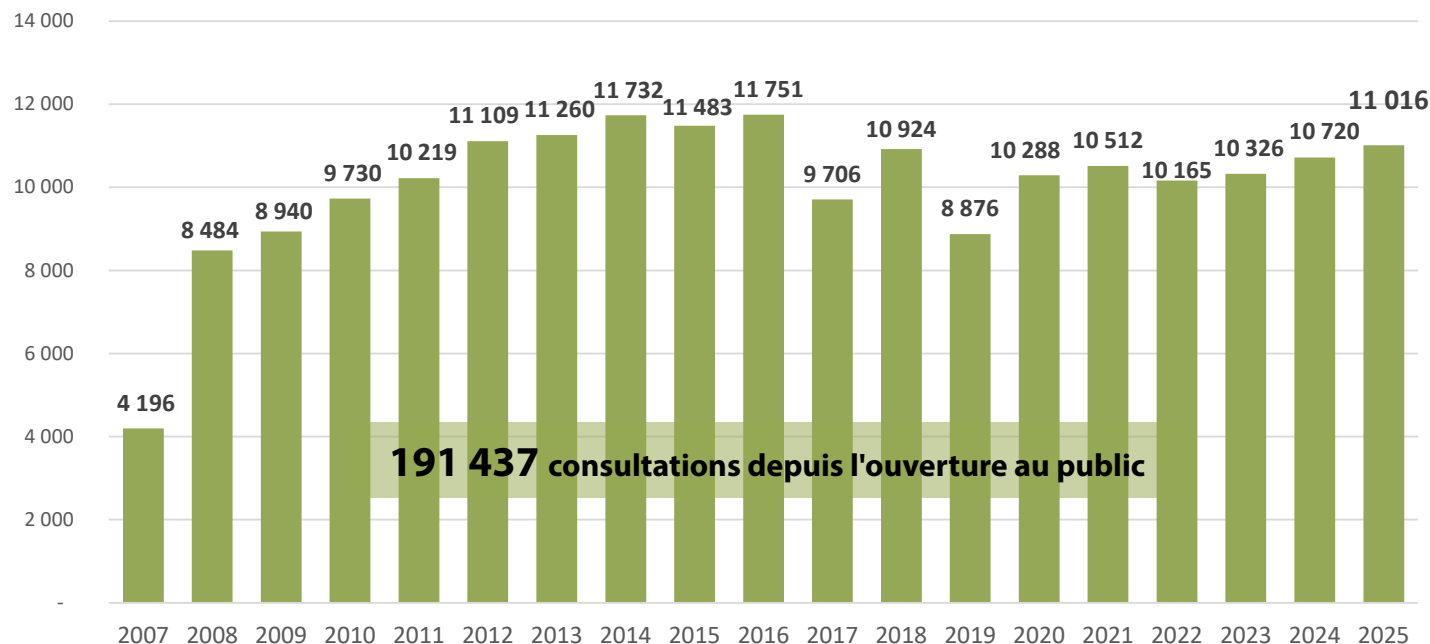
6 033
via le bouche-à oreille,
internet & les médias

2 594
anciens consultants

11 842
thématiques
abordées

19 438
questions
traitées

Le service de conseil

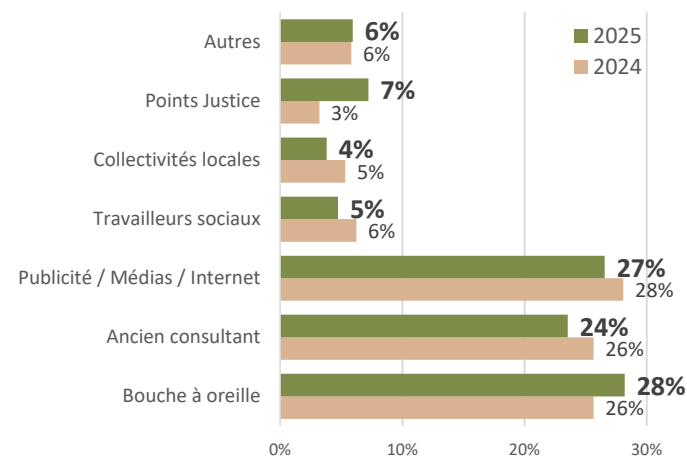


En 2025, les juristes ont abordé **11 842 thématiques dans le cadre de 11 016 consultations**. Et plus en détail, lors des entretiens, les juristes ont répondu à **19 438 questions**. Nous constatons une nouvelle évolution de 3% par rapport à l'année précédente.

Les partenaires sont un relai essentiel pour faire connaître notre structure; ainsi, en 2025, 22% des usagers ont été orientés par un travailleur social, un point justice, une collectivité ou autres professionnels (+ 2 points par rapport à 2024).

Une communication active nous permet d'être découverts via internet ou les réseaux dans 27% des cas mais aussi par le bouche-à-oreille (28%).

Les personnes nous ayant déjà sollicités par le passé, et reprenant rendez-vous (24%), 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).

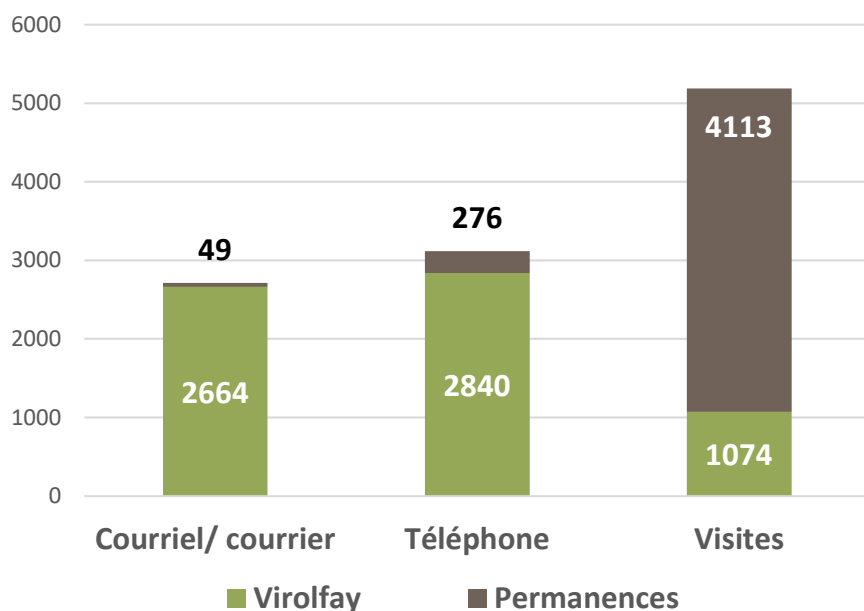
Cependant, les permanences sont des lieux indispensables pour les consultants éloignés du siège de l'ADIL et/ou des moyens de transports. Ainsi, en 2025, par le besoin de proximité et l'ouverture de nouvelles permanences, nous notons une évolution de leur fréquentation de 1 point.

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 [53%].

La dématérialisation prenant de plus en plus de place, de manière générale, les questions que nous recevons par courriel représente un quart de nos consultations globales [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,
- # à la rédaction de courriers,
- # à la lecture de documents parfois volumineux et/ou anciens (règlement de copropriété...).



5 829
conseils à distance

47% courriel

53% téléphone

5 362
entretiens en
présentiel

93% sur rendez-vous

60%
à Viroflay

40%
lors des
permanences



43 660
visiteurs sur
le site internet

46 628
sessions

91 575
pages vues

54 %
taux de rebond

238
posts [au total]
sur les réseaux
sociaux

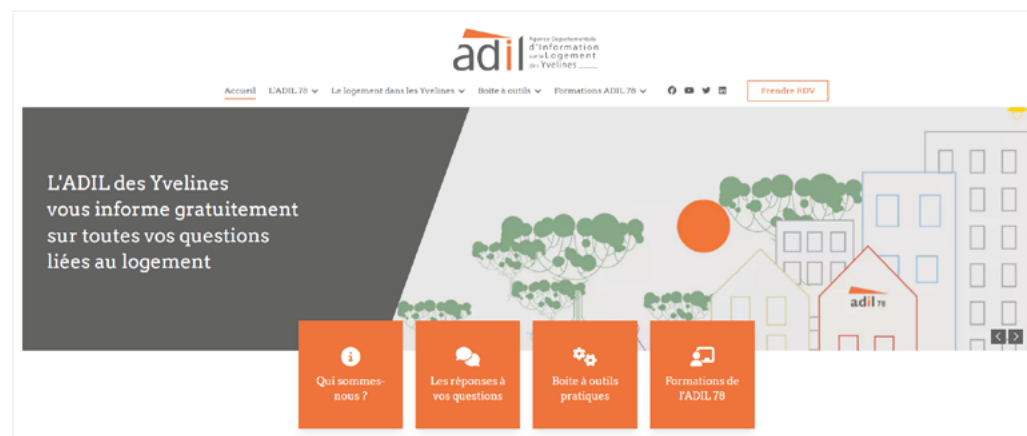
La communication en ligne

L'ADIL 78 rend accessible l'**information en ligne** via son site internet, régulièrement mis à jour, qui centralise les ressources essentielles, les actualités et les démarches. Par ailleurs, la présence active sur les réseaux sociaux permet de diffuser plus largement les informations et de favoriser une communication plus réactive.

La fréquentation du site internet poursuit son évolution en 2025, attractif du fait des nombreuses informations locales qu'il contient qui permettent aux usagers d'obtenir des informations pertinentes.

- + 25% de visiteurs;
- + 20% de sessions;
- + 12% de pages vues.

**Une refonte totale
du site internet a été
initiée en décembre
2025 avec la même
volonté d'information
et une navigation
fluidifiée.**



Les réseaux sociaux, dans une société de plus en plus connectée, sont devenus des outils particulièrement convoités, capables de diffuser des contenus à grande échelle et de toucher un public très large.



378 followers & mentions "j'aime"
80 posts publiés & **5475** impressions [en 2025]



1 047 abonnés
78 posts publiés & **2976** impressions [en 2025]



373 abonnés
80 posts publiés & **5944** impressions [en 2025]



2 nouvelles vidéos
493 vues
3069 impressions } [en 2025]

Vidéos vues **3578** fois depuis la création de la chaîne



64 636 recherches / interactions
via Google [en 2025]

Les nouvelles publications en 2025

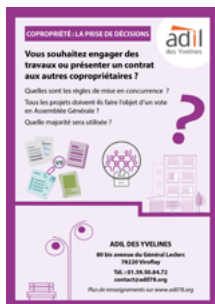
Les acteurs de la copropriété



Les parties en copropriété



La prise de décisions en copropriété



L'entretien du bâti en copropriété



Acheter en couple : les engagements



Guide : lutter contre l'artificialisation des sols



Vidéo sur la copropriété



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

Mises à jour en 2025

Brochure accession aidée



Brochure habitat indigne



Mini-guide de la location saisonnière



Guide rénovation énergétique



Guide sur la vie en copropriété



Guide sur l'accession à la propriété



Vidéo location saisonnière



119
publications

dont

46
newsletters

12
brochures /
mini-guides

44
notes juridiques

2
vidéos

1
calendrier
de l'avent



Le profil "type" en 2025 :

Particulier
[10 595]

Salarié du privé
[6 461]

Locataire
[7 195]

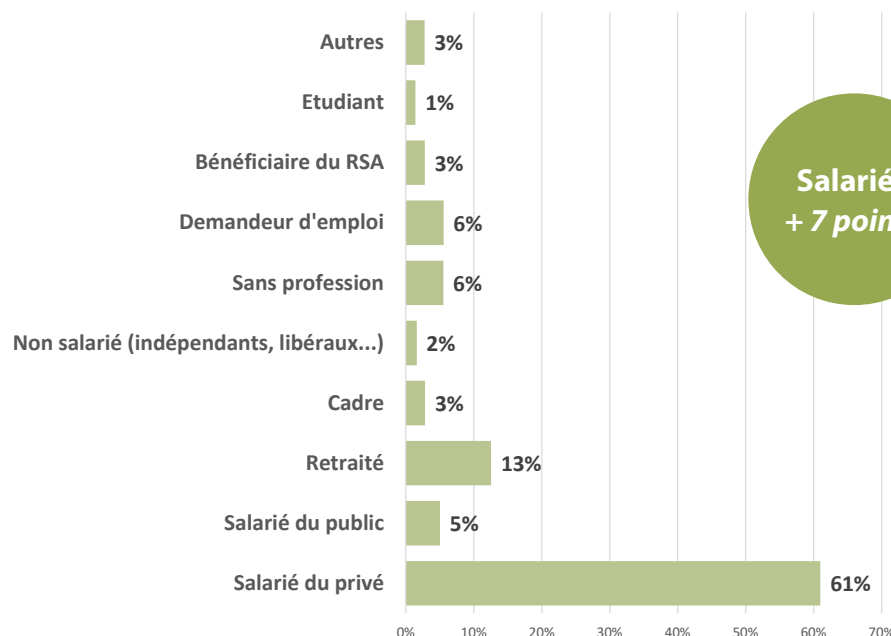
Vivant seul
[4 488]

Entre 40 et 49 ans
[3 793]

Le profil de nos consultants

Situation socioprofessionnelle et tranche d'âges

Comme les années précédentes, ce sont les salariés (secteur privé ou public) qui sont les plus nombreux à solliciter un conseil de l'ADIL (66%).



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

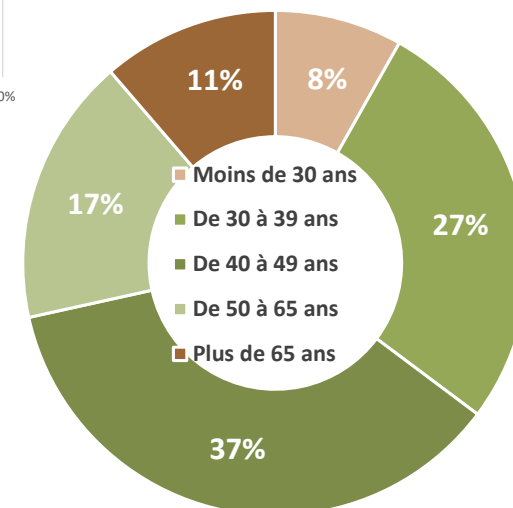
Les jeunes de moins de 30 ans (8%), et notamment les étudiants (2%), restent un public difficile à capter, par manque de compréhension des démarches ou d'informations.

Les interventions en structures d'accueil demeurent donc essentielles.

Comme l'an dernier, nos consultants ont majoritairement entre 30 et 49 ans (64%, soit 4 points de plus qu'en 2024).

Les plus de 50 ans nous consultent malgré tout régulièrement (28%), bien qu'en baisse de 3 points.

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

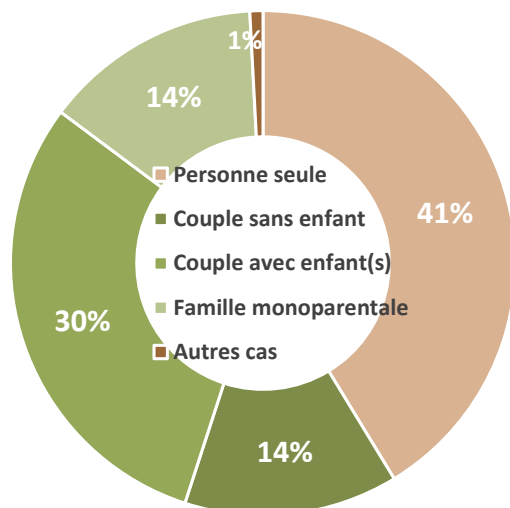
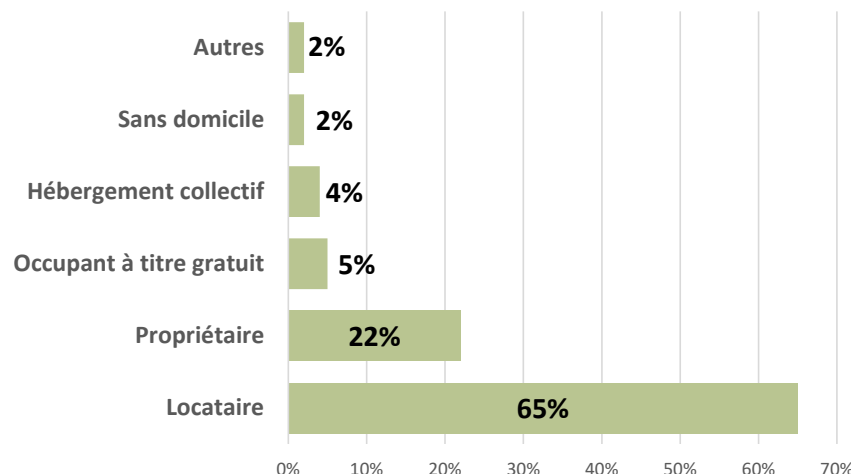
Plus d'un consultant sur deux est locataire

Les locataires continuent d'être notre public principal, avec 2 points de plus qu'en 2024 (65%). Une part importante d'entre eux occupent le parc privé (57% des 7 195 locataires - une part identique à 2024).

Un quart de nos consultants sont des propriétaires (22%) et principalement occupants de leur logement (1 493 des 2 376 propriétaires renseignés).

En effet, comparativement, les bailleurs restent assez éloignés, 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**.

La proportion de personnes sans domicile propre se maintient à 13% des personnes nous ayant consulté, comme en 2024.



Les personnes seules restent la typologie familiale qui nous consulte le plus (41%) mais en cumulé, les familles (couples avec ou sans enfants ou foyers monoparentales) représentent 58%.

Les autres cas, très marginaux en terme de statistiques (1%), correspondent notamment aux situations de cohabitation.

Il est intéressant de noter que pour 150 consultations, cette information n'est pas remplie; ce qui est le cas notamment des réponses aux partenaires qui nous sollicitent sur une question précise sans que nous connaissions le ménage, ce qu'il sera possible de mieux quantifier en 2026 par l'onglet "consultation pour un tiers".



Les locataires :

du parc privé
[4 111]

du parc social
[3 084]

Les propriétaires :

occupants
[1 493]

bailleurs
[883]



Yvelines :

CU GPSeO

32 %

CA SGBS

20 %

CA VGP

20 %

CA SQY

16 %

Centre & Sud

6 %

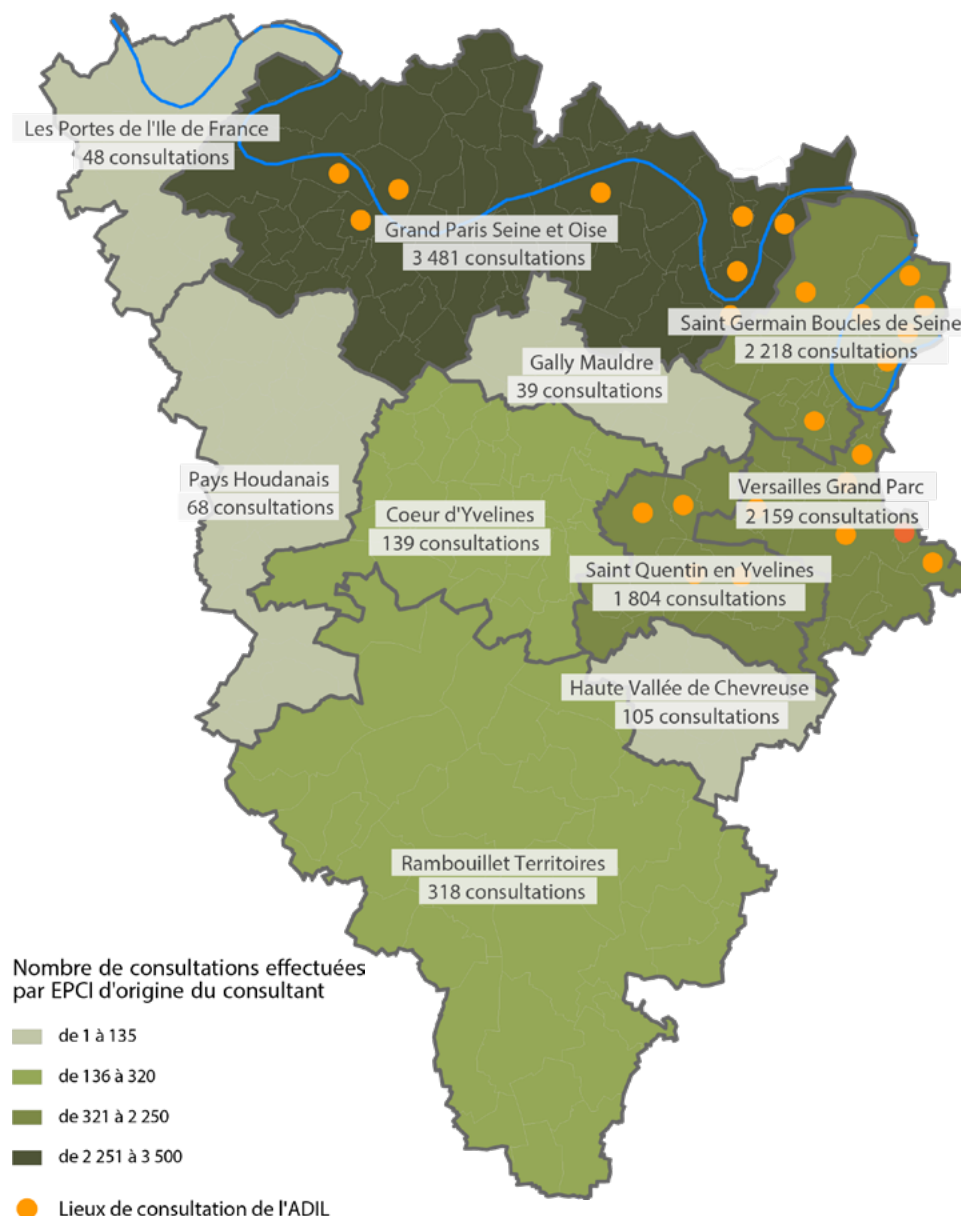
Reste de la
France

6 %

Origine géographique des consultants

Comme chaque année, la quasi totalité des consultations réalisées par l'ADIL en 2025 a concerné des **ménages yvelinois** :

94% soit 10 379 sur un total
de 11 016 consultations.



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 432 franciliens (soit 355 de moins qu'en 2024) et 205 consultants hors Ile-de-France (sans grande surprise, 95% d'entre eux nous ont contactés 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 (*seuls 7% des consultations concernaient des Yvelinois*).

Thèmes généraux des consultations

Plus d'une consultation sur deux concerne les rapports locatifs

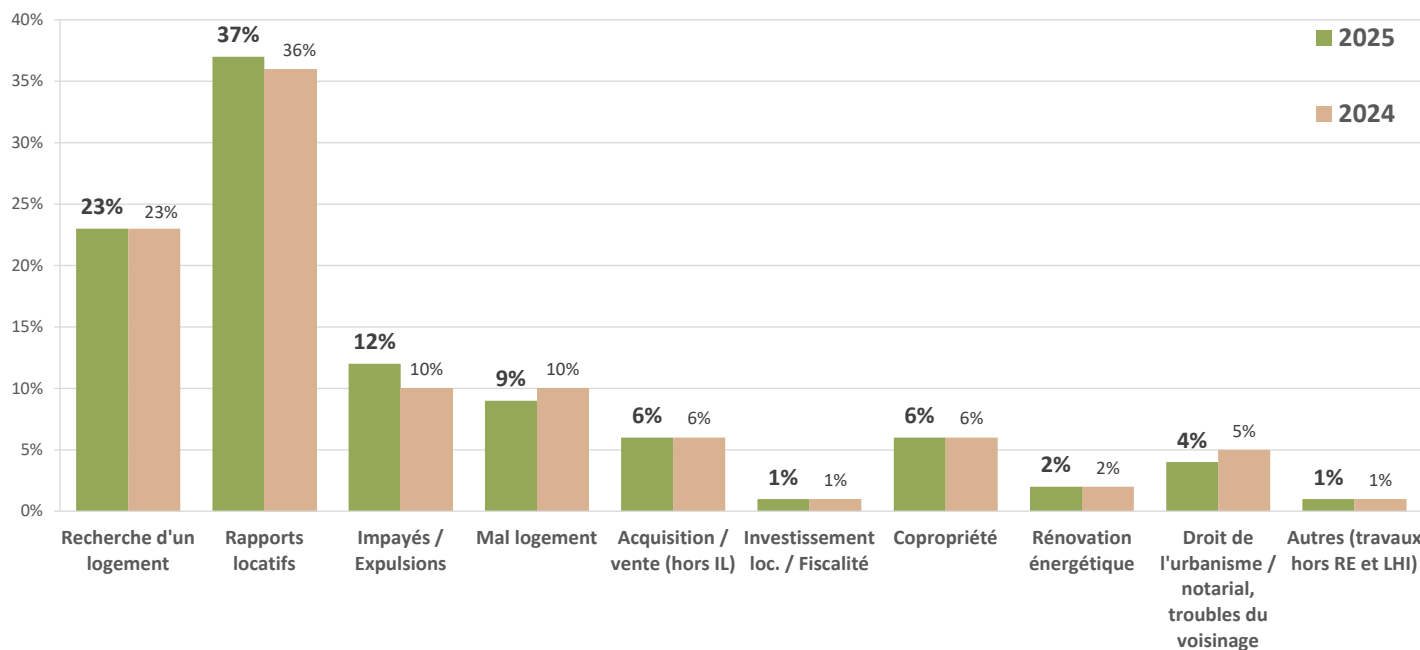
Les **rapports locatifs**, au sens large, restent stables et le thème le plus renseignés, avec **58% des consultations**.

Ce thème incluant les impayés/expulsions et l'habitat dégradé, il est à noter que si le premier augmente de 2 points, le second perd un point par rapport à 2024.

La **recherche d'un logement** est toujours le second thème le plus abordé (**23%** en 2024 et 2025).

Les thématiques sur la **copropriété** et l'**acquisition / vente** concernent chacune **6%** des consultations.

Les thèmes les moins récurrents sont, comme ces dernières années, la rénovation énergétique et autres travaux, l'urbanisme, le droit notarial, les troubles de voisinage ou encore l'investissement locatif; correspondant, au total, à 992 questions.



3 569 questions
sur l'accès à la
location

11 948 questions
sur les rapports
locatifs

3 446 questions
sur l'accès à la (co)
propriété

475 questions
sur la rénovation
énergétique et
autres travaux



L'accès à la location

Logement social - données départementales* :

137 564 demandes au 31/12/2024	7 640 attributions en 2024	23,1 mois délai médian d'attribution	5 088 ménages reconnus DALO	612 attributions (DALO) en 2024
---	---	---	--	--

*Source : DRIHL - demandes au 31/12/2024 et attributions en 2024

3 569
ménages
en recherche
d'un logement

dont :

90 %
en difficulté

45 %
recherchent
un logement
social

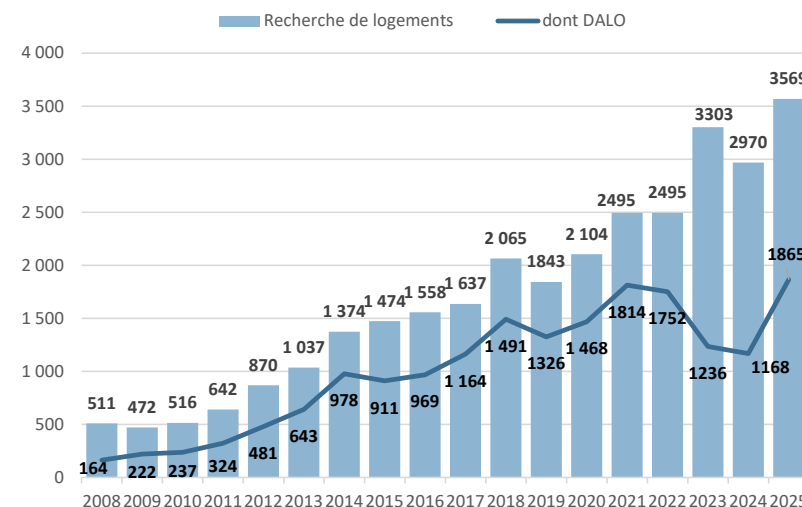
2 %
recherchent
une structure
d'hébergement

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.

30 935 questions depuis 2008

Sur ces **30 935 consultations délivrées, sur la recherche d'un logement**, privé, social ou en structure d'hébergement, 59% portaient sur les recours dans le cadre du DALO (18 213 consultations depuis 2008).



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 [13 ménages] au regard du coût des locations franciliennes ;
- ✓ l'accès aux différentes structures d'hébergement [83 consultations] : logement étudiant ou jeune travailleur, résidence pour personnes âgées ou travailleurs saisonniers...
- ✓ l'accès au parc social [1608 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 de 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, ce qui est d'ailleurs démontré par l'augmentation des rendez-vous dit d'information [41% en 2025 contre 32% en 2024].

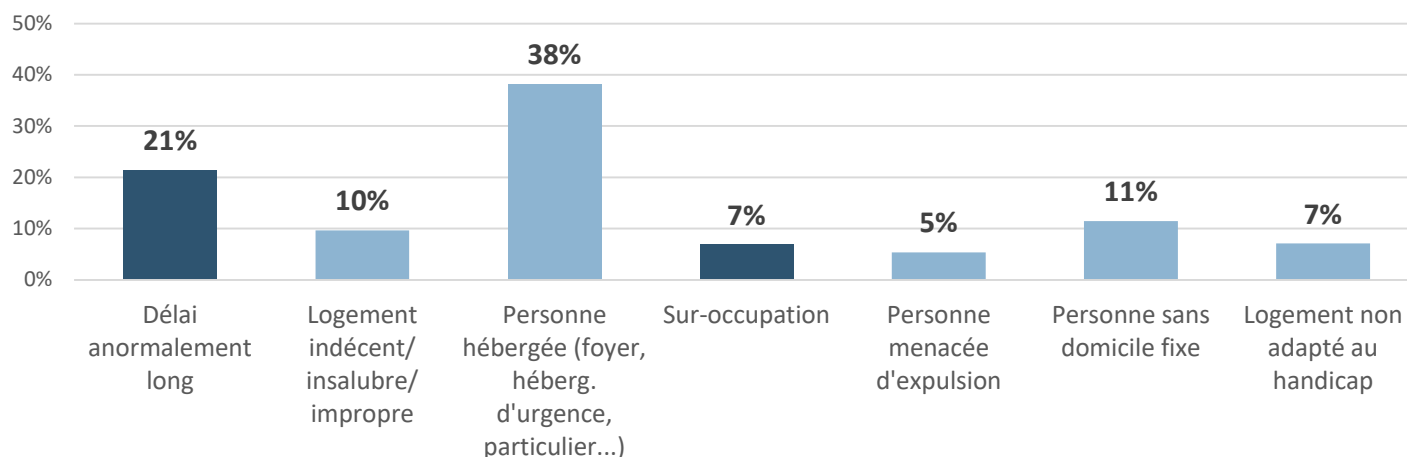
Nous sommes également amenés à renseigner les personnes ayant reçu une proposition [73], notamment lorsqu'elles hésitent à la refuser. Ces différents types de rendez-vous reposent sur de la pédagogie au logement.

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 sont l'absence de domicile fixe [11%] ou pérenne [38% - hébergement] et le délai anormalement long, qui est de 3 ans dans les Yvelines [21% - malgré une baisse de 4 points].

La non adaptation du logement au handicap [7%] ou aux ressources [5%] reste un sujet régulièrement évoqué, tout comme l'habitat dégradé sous toutes ses formes ("non décence +" ou logements sous arrêtés).



**1 865
ménages
pour le DALO**

**763
pour information**

**536
pour le dépôt
du dossier**

**142
recours gracieux**

**102
recours indemnitaires**

**249
recours contentieux**

**73
propositions de
logement**





45
personnes
accompagnées

77%
sans domicile

77%
vivant seules

63%
salariés

68%
entre 30 et 49 ans

128
consultations

92%
sur le parcours
DALO / DAHO

Zoom sur la mission spécifique DALO-DAHO



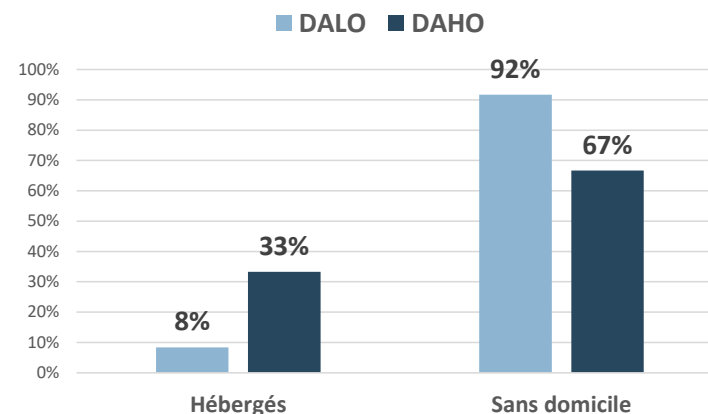
La permanence, en partenariat avec la **Fondation pour le Logement des Défavorisés**, qui se déroule **au sein de l'accueil de jour Déclic, à Mantes-la-Jolie**, s'est poursuivie dans le but d'accompagner les ménages les plus fragiles et, ainsi, leur permettre de faire valoir leurs droits afin d'accéder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

Sur les 128 consultations, **118 ont porté sur l'accès au logement**, dans le cadre de :

90 parcours DALO ;

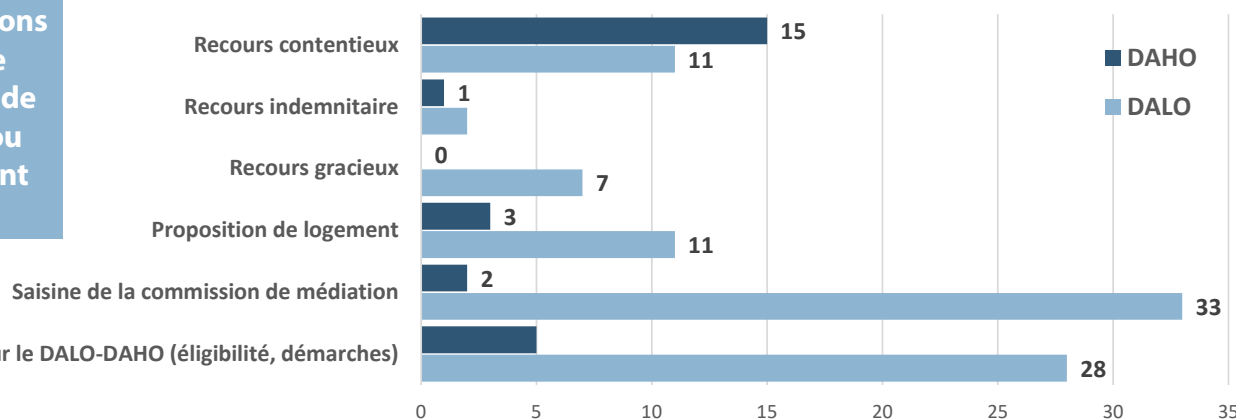
28 parcours DAHO.

Si l'ADIL est ravie d'avoir pu être plus présente cette année encore pour ce public en demande [54 consultations de plus qu'en 2024], il est important de rappeler qu'il s'agit ici de consultants nécessitant une attention particulière et un suivi dans le temps plus important. De fait, par ces 128 consultations, 45 personnes ont bénéficié de cet accompagnement renforcé [contre 35 en 2024, soit une évolution de 28%].



Les deux critères de parcours DALO-DAHO restent les mêmes à savoir l'absence de domicile fixe et l'hébergement (en structure, chez un particulier...).

**14 consultations
liées à une
proposition de
logement ou
hébergement
reçue**



Nos interventions et publications en 2025

Les soirées logement

Sept forums et soirées logement pour **informer les ménages sur leur parcours logement** notamment sur la demande de logement social et le DALO, pour :

- # **ADEF Habitat**, à Carrières-sous-Poissy, le 30 janvier et Coignières, le 24 mars ;
- # **L'ALJT de Montigny-le-Bretonneux**, le 3 avril ;
- # **Le SIAO et la DDETS**, à Achères, le 5 juin ;
- # **La résidence ARPEJ** de Voisins-le-Bretonneux, le 1er octobre ;
- # **La commune de Chanteloup-les-Vignes**, le 12 novembre ;
- # **La résidence ALFI** à Vélizy, le 25 novembre.



Forum SIAO 5 juin

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 13 février, réalisée pour 5 personnes ;
- # **le DALO : conditions et procédures**, le 10 avril qui aura également réuni 5 personnes.

Les instances locales

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

- # un **Comité de Veille régional DALO** ;
- # un **atelier** préparatoire à la **Conférence Intercommunale du Logement [CIL] de Saint-Germain Boucles de Seine** ;

- # la **CIL de la CU Grand Paris Seine et Oise**, sur le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs [PPGID] ;

Les réunions partenariales

De plus, l'ADIL prend part à différents **groupes de travail et réunions partenariales**, notamment :

- # un atelier lors du **colloque organisé par la Fondation pour le Logement** des Défavorisés ;
- # un **atelier organisé par l'ADLH** sur le DALO et les attributions de logements sociaux ;

Mais également **six réunions** partenariales pour présenter ses missions et aborder le sujet de l'accès aux droits (Réseaux PARADS, Maison des Familles, à Plaisir, Point Justice d'Achères, CTAI de Mantes-la-Jolie et les communes des Clayes-sous-Bois et Louveciennes).

Sur les ondes

Participation à l'émission, "**A Posteriori**", sur la radio locale Marmite FM, à Trappes, présentée par Cindy Massoteau, le 6 février où l'ADIL a abordé **la crise du logement** aux côtés de de l'association Droit Au



Emission de radio "A Posteriori" du 6 février

Logement [DAL78] et de la Fondation pour le logement des défavorisés.

La communication

Une **campagne de communication pour les étudiants**, abordant notamment la recherche de logement, a été postée sur les réseaux sociaux, en juin 2025.



7
forums / soirées

2
instances locales

2
colloques / ateliers

6
réunions
partenariales

2
formations

1
campagne de
communication





6 843
consultations

96 % à des
particuliers

4 % à des
professionnels

11 948
questions

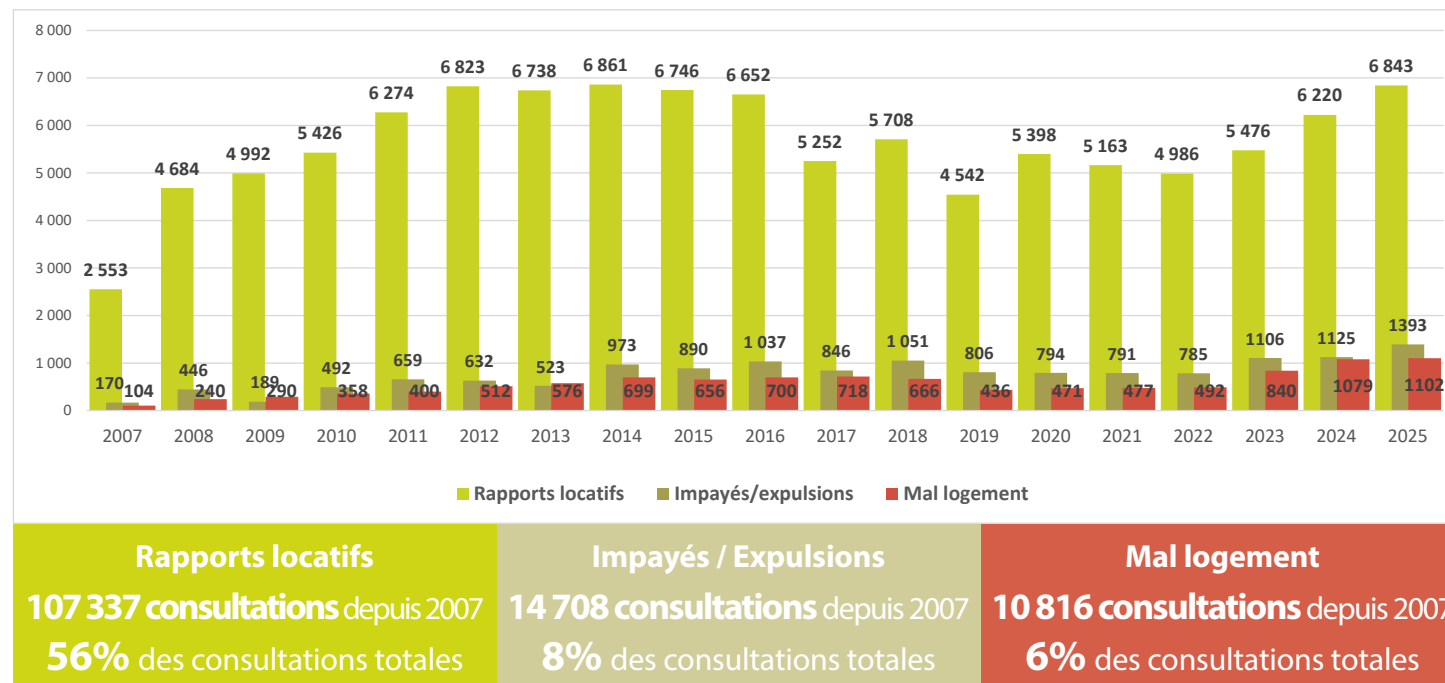
7 114 sur les
rapports locatifs

2 365 sur les
impayés / expulsions

2469 sur le
mal logement

La relation propriétaire-locataire

Les relations entre propriétaires et locataires ont toujours été l'une des thématiques prégnantes, voire dominantes, et ce constat reste cette année très marqué puisque 58% des consultations portaient sur le sujet, avec 11 948 questions posées / conseils délivrés, soit 1 160 de plus qu'en 2024.



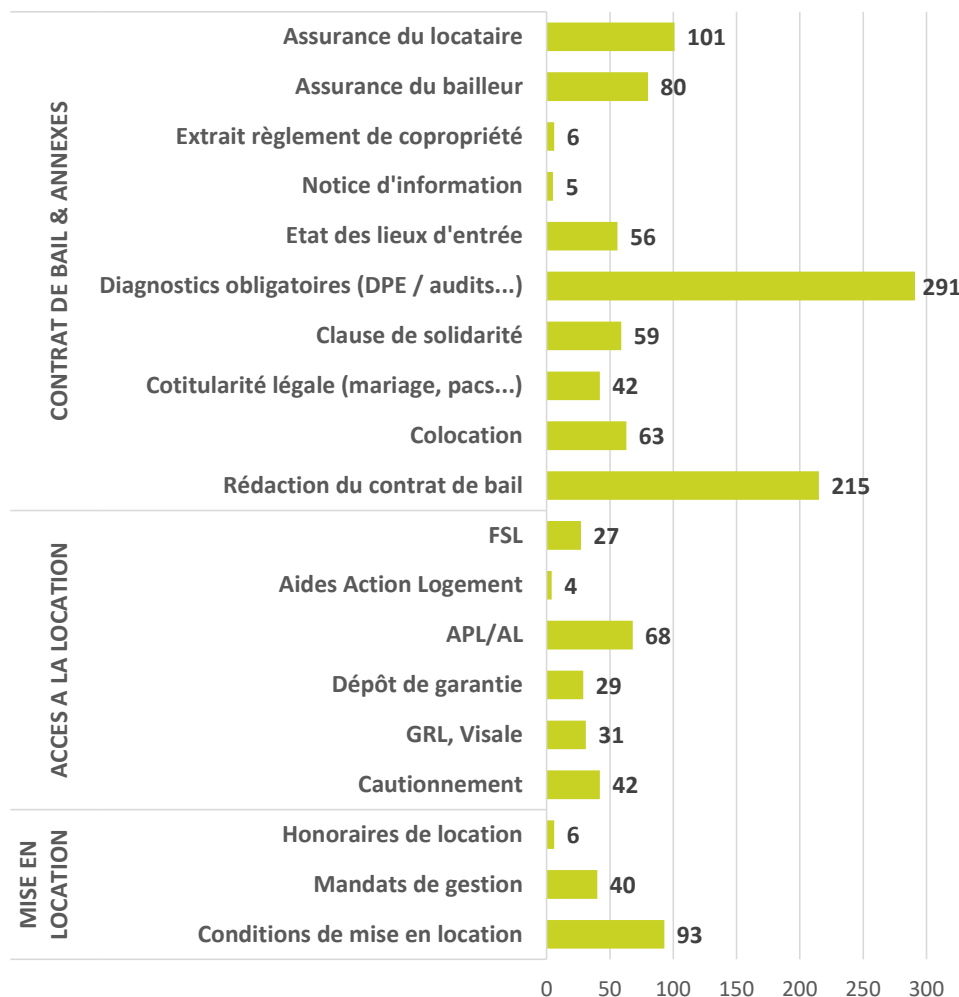
La situation économique actuelle et la maximisation des annonces dans les médias et autres canaux d'information crispent les relations entre bailleurs et locataires, ayant de fait, besoin de renseignements fiables. Outre le travail d'information et de conseil en matière locative, les juristes doivent, 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.

Concernant la mise en location, les bailleurs nous sollicitent sur le dispositif Permis de louer mais également et principalement sur leur mandat de gestion.

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, préoccupent davantage les locataires, en raison des enjeux financiers et de confort qu'ils représentent pour eux.

Pour finir, les assurances sont souvent sources de questionnement, lors d'un sinistre, de l'obligation annuelle de fourniture ou encore quand celle-ci est prise pour compte par le propriétaire.

A ce titre, les juristes se tiennent au courant des dispositifs et aides à l'installation existants, que ce soit via le Fonds 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.



1 258 questions
sur l'entrée
dans le logement

23%
sur les diagnostics
obligatoires (DPE, audits...)

17%
sur la rédaction
du bail

16%
sur l'accès à la
location

14%
sur les assurances

11%
sur la mise en
location





266 questions
sur l'évolution du
bail

24%
sur le droit de la
famille (mariage, violences...)

21%
sur le transfert
de bail

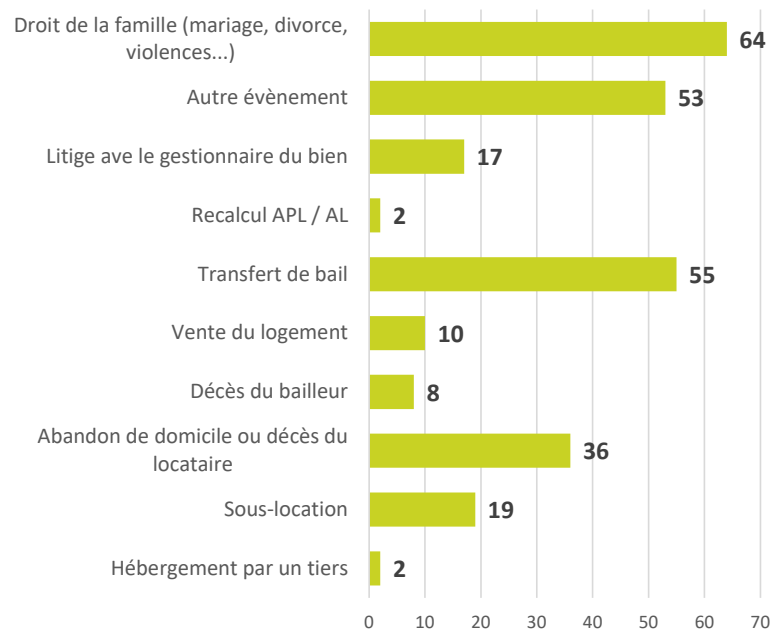
1 607 questions
sur les dépenses

55%
sur les charges

40%
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](#)*

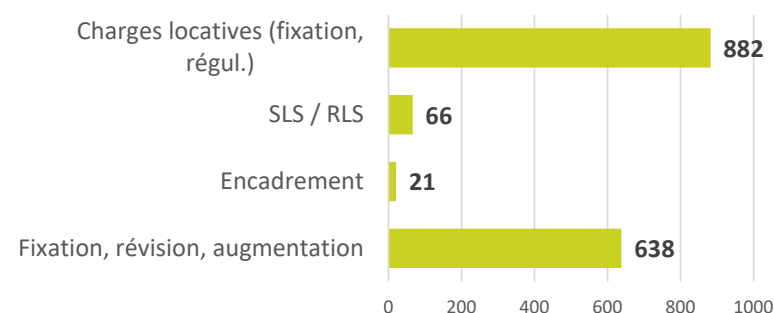
Concernant la vie au sein du logement, l'ADIL est amenée à répondre à deux sujets principaux : demander un **transfert de bail** et faire face aux **événements familiaux** (séparation, violences), qui donnent souvent lieu à d'autres rendez-vous car une procédure peut suivre : d'expulsion pour

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.

Les locataires ne prennent que rarement en compte l'évolution annuelle du loyer ou les possibles régularisations de charges en cas de provisionnement.

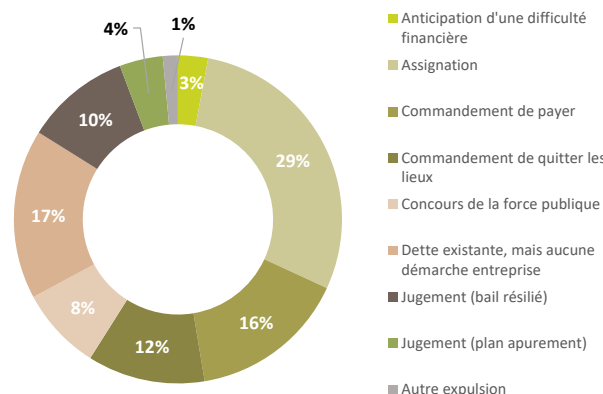


Les ménages en situation d'impayés / expulsion

Le point précédent est un des points expliquant l'engagement de **procédures d'expulsions pour impayés** par les propriétaires bailleurs.

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

En effet, **pour les phases pré-contentieuses [36%]**, 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.



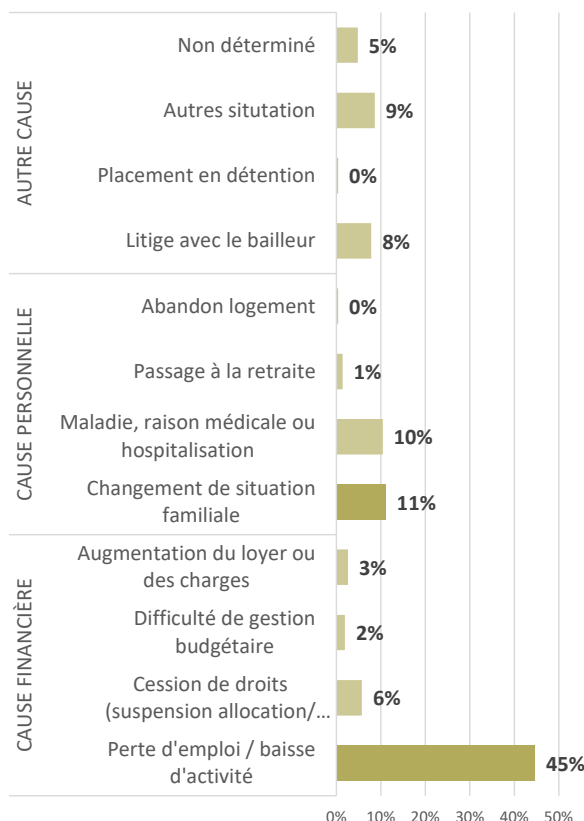
Lors de l'assignation [29%], les juristes préparent le consultant sur le déroulement d'une audience; une mission spécifique est d'ailleurs engagée dans les tribunaux de proximité.

Postérieurement au jugement [35%], 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 bailleur, précarisant ainsi des familles ne pouvant assumer un loyer plein.



1 148
consultants

20 %
ont anticipé ou
avaient une dette

16%
au stade du
commandement
de payer

29%
au stade de
l'assignation

36%
au stade de
l'expulsion

2 038
conseils délivrés





TPRX Saint-Germain-en-Laye

6 février

4 mars

10 avril

13 mai

19 juin

3 juillet

7 octobre

4 décembre

TPRX Rambouillet

14 janvier

29 avril

23 septembre

9 décembre

La permanence dans les Tribunaux de proximité

Cette permanence est 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). Elle 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.

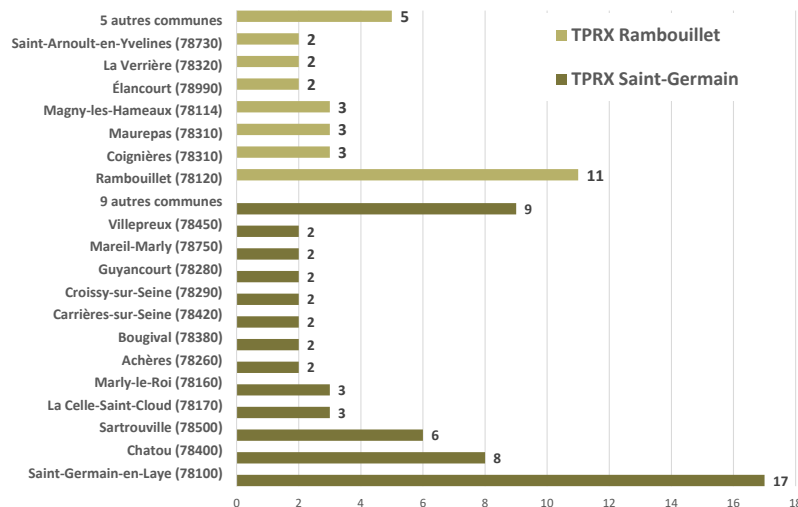
Chaque année, une communication est mise en place par le biais :

- # 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 et un post sur les réseaux sociaux chaque jour de présence au tribunal ;
- # d'un communiqué de presse envoyé à l'ensemble de nos partenaires.

Cette année, **91 particuliers ont été reçus** (contre 82 en 2024) et conseillés; 88 % d'entre eux ont eu connaissance de la présence d'un juriste une fois sur place, 10 % étaient d'anciens consultants ou nous ont connu via le bouche-à-oreille (notamment de partenaires) et 2% via le site internet.

Les bénéficiaires étaient :

Originaires de :



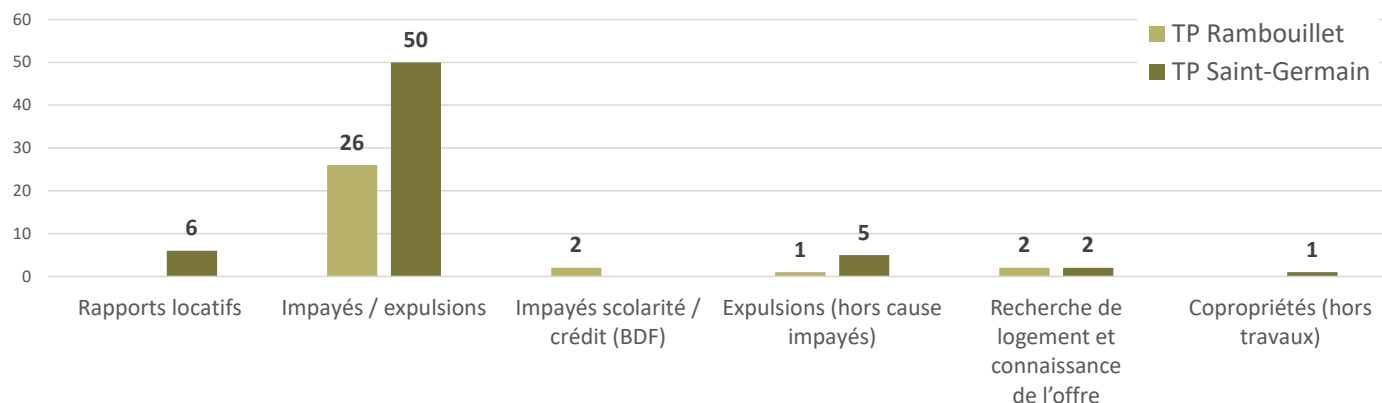
- » 87% locataires [dont 45% du parc social] ;
- » 4% étaient hébergés ;
- » 9% de propriétaires ;
- » 44% de personnes seules ;
- » 29% en couple [dont 20% avec enfants] ;
- » 23% de familles monoparentales ;
- » 8% avaient moins de 30 ans ;
- » 30% entre 30 et 39 ans ;
- » 30% entre 40 à 49 ans ;
- » 33% avaient plus de 50 ans ;
- » 58% en activité professionnelle [54% de salariés, 4% de cadres et indépendants/ libéraux] ;
- » 25% de demandeurs d'emploi, au RSA ou sans profession ;
- » 13 % retraités et 2% étudiants.



Les points abordés et la situation des ménages

Comme en 2024, 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 19 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 76 ménages assignés pour impayés de loyers ou de charges, 58 affirmaient être en capacité de reprendre le paiement ou l'avoir repris, mettant en lumière des parcours complexes mais pouvant se rétablir avec un accompagnement (**36 étaient suivis par une assistante sociale** et 40 ne l'étaient pas).

Élément corroboré par ailleurs par le fait que deux tiers des foyers faisaient état d'une situation ne justifiant pas de dossier de surendettement (soit 53 personnes).

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

- » 46 personnes rencontraient des difficultés financières et plus précisément du fait d'une perte d'emploi ou baisse d'activité (41);
- » 16 avaient des problèmes personnels (7 pour raisons familiales et 9 pour raisons médicales);
- » 11 personnes n'ont pas souhaité expliciter l'origine de cette situation, 2 étaient en litige avec leur bailleur et 1 avait abandonné son logement.



411

**personnes
renseignées**

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

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

16

**en situation de
surendettement**

36

**suivis par une
assistante sociale**

58

**pouvaient ou avaient
repris le paiement
(dont 24 avaient un
plan d'apurement)**





129
conseils délivrés

39 %
sur la présence à
l'audience et la demande
de délai

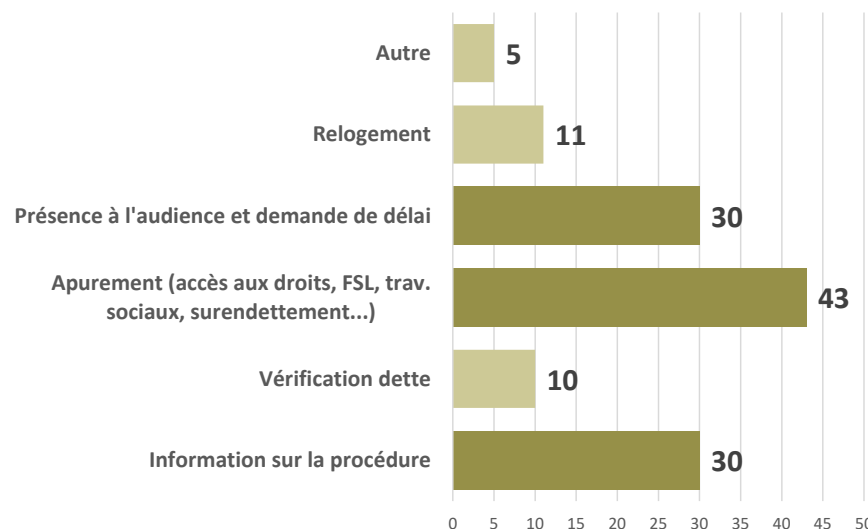
57%
sur l'apurement de la dette
et les aides existantes

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, en nette amélioration par rapport à 2024, permettant d'exposer point de vue et 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.

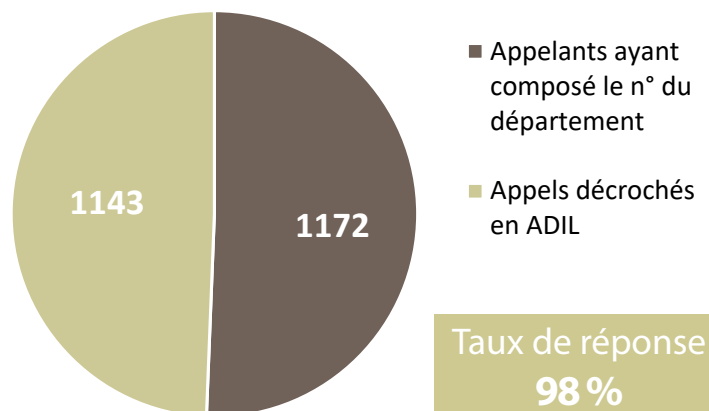
Ces personnes pourront être reçues de nouveau pour des demandes de délais, la réalisation d'un courrier à la Préfecture et/ou un recours DALO.



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 :



«SOS Loyers Impayés»
(depuis 2020)

7 323 appels
décrochés
dans les Yvelines

172 526 appels
décrochés à l'échelle
nationale

A l'échelle régionale (8 ADIL en Ile-de-France) :	A l'échelle nationale :
27% des appels émis et décrochés sur 89 ADIL	28 068 appels
7 656 appels 7 474 décrochés	28 012 décrochés
Taux de réponse 98 %	Taux de réponse 99,8 %



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.

Les bailleurs et les locataires que nous rencontrons sont de plus en plus procéduriers et avertis - plus ou moins justement - du fait des médias, notamment en matière de passoires thermiques.

De fait, concernant les travaux, les parties n'acceptent 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.

Nous sommes ainsi régulièrement consultés pour savoir qui doit intervenir face à un désordre.

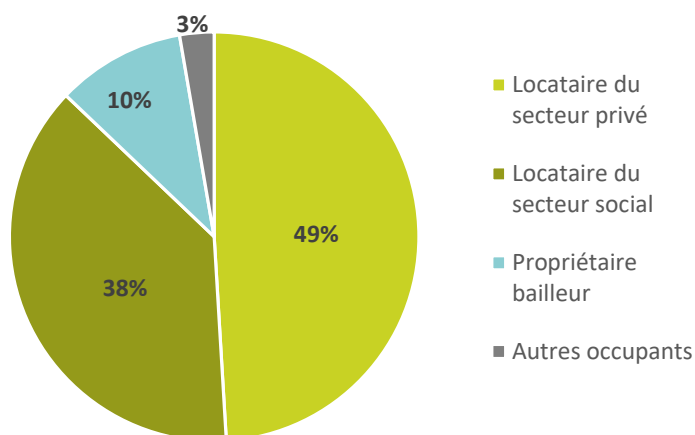
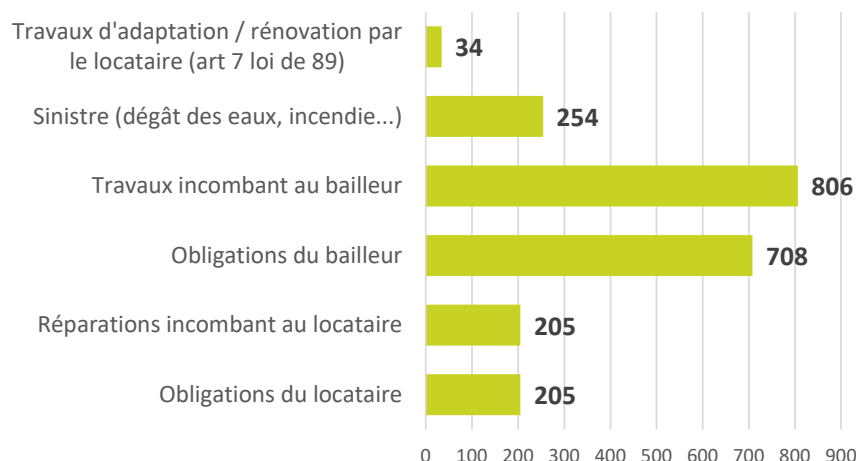
Désordres qui sont principalement liés à la déperdition ou l'absence de chaleur

(isolation, mode de chauffe...), à l'entretien des équipements et installations (chauffe-eau individuel, serrurerie, électricité...) et à des infiltrations d'eau par l'extérieur.

Ces consultations sont 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 oriente alors vers l'Agence interdépartementale AutonomY 78-92, qui à l'inverse nous sollicite régulièrement sur des questions juridiques précises (9 échanges).



913
questions sur
les obligations
des parties

1 299
questions sur
les réparations
et travaux

87 %
des questions
émanant
des locataires

10%
des questions
émanant
des bailleurs





1 102
consultations

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

167 questions sur les
nuisibles/ parasites
dont
29% sur les punaises de lit

588 actions entreprises
dont
89% pour des
démarches amiables

82% dans le cadre de la
décence du logement
12% de l'insalubrité

2 469
conseils délivrés

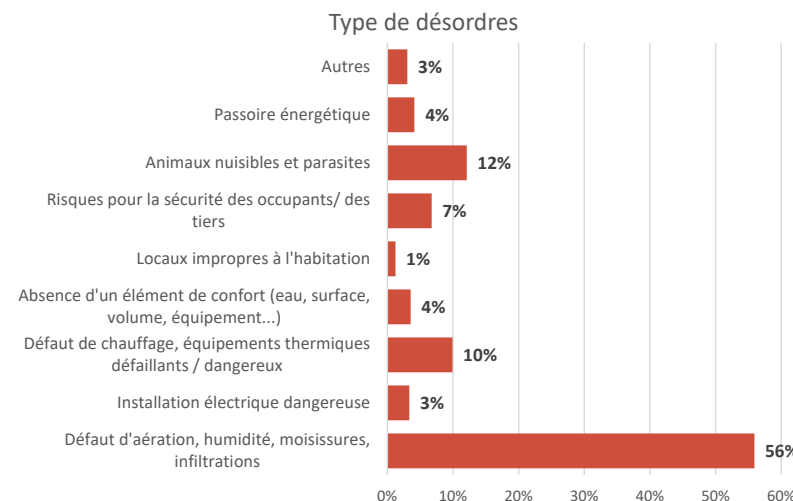
Habitat dégradé et mal logement

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.

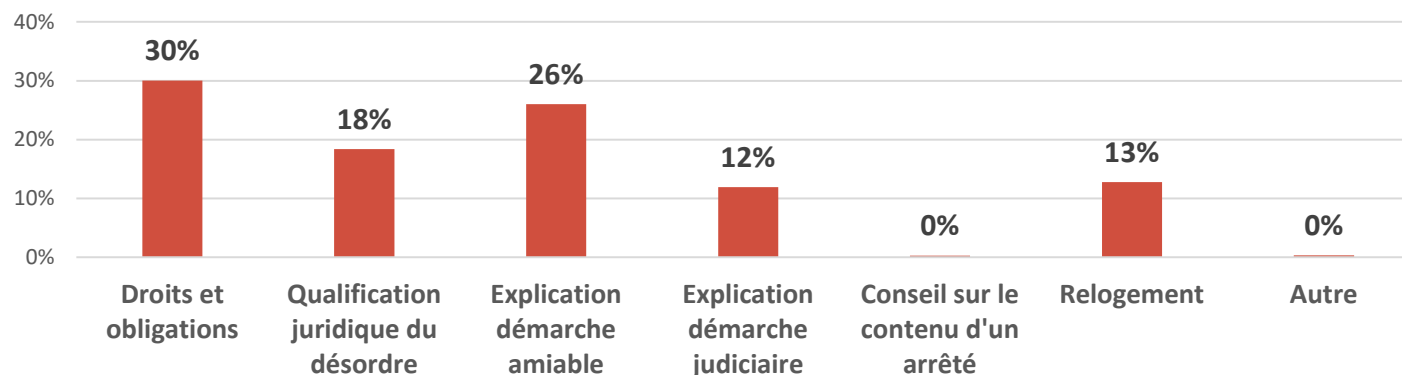
Les répartitions en matière de désordres par nature restent similaires à 2024, avec baisse de 2% pour les problèmes d'humidité, équilibrée par une augmentation identique pour les parasites et nuisibles.

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, Signal Logement.

D'autre part, l'ADIL renseigne sur le diagnostic technique, comprenant notamment le DPE - devenu le document de référence pour les locataires depuis l'essor de communication sur les passoires thermiques.



Conseils délivrés



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), 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.

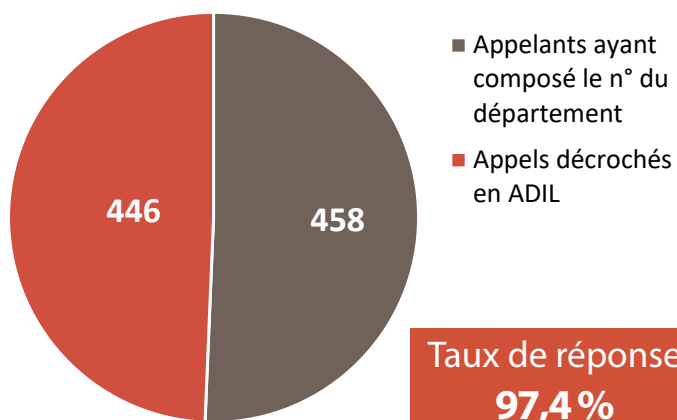
En 2025, **173 personnes ont donc pu être renseignées** que ce soit sur :

- ✓ une demande d'indemnisation du fait du désordre relevé ;
- ✓ l'absence de fourniture du DPE ou son étiquette ayant des impacts possibles sur le loyer et les obligations ;
- ✓ une volonté de relogement adapté aux besoins.

La plateforme nationale d'appels « INFO LOGEMENT INDIGNE »

Cette nouvelle porte d'entrée locale, sur laquelle les partenaires, dont l'ADIL, communiquent, a un impact sur le numéro unique, jusque-là porte d'entrée nationale. En effet, nous pouvons noter moitié moins d'appels qu'en 2024 (848 appels émis).

Néanmoins, cette ligne reste importante pour assurer un premier contact direct ou par rappel automatique (mail avec coordonnées envoyé à l'ADIL concernée), en contactant le **0806 706 806** (appel non surtaxé).



Taux de réponse
97,4 %

A l'échelle régionale

(8 ADIL en Ile-de-France) :

28% des appels émis
et décrochés **sur 89**
ADIL

6 491 appels
6 304 décrochés

Taux de réponse
97 %

A l'échelle nationale :

23 194
appels

22 615
décrochés

Taux de réponse
98 %



1 080

signalements
enregistrés sur Signal
Logement en 2025

173

mises à disposition
de l'ADIL

285

réorientations
vers la plateforme

— — — — —

«Info logement indigne»
(depuis 2020)

4 219 appels
décrochés dans les Yvelines

178 343 appels
décrochés à l'échelle
nationale





1 771
questions
sur la fin du bail

43%
sur le congé
dont
27% du bailleur
16% du locataire

33%
sur la restitution
du dépôt
de garantie

19%
sur l'état des lieux
de sortie

La sortie du logement

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.

Cette année encore le congé était source de questionnements, dans le cadre de 762 consultations (32 de plus qu'en 2024), dont 63% portaient sur celui émanant du bailleur. Le juriste étudie alors le respect du formalisme, des motifs et si nécessaire, des conditions de relogement du locataire protégé.

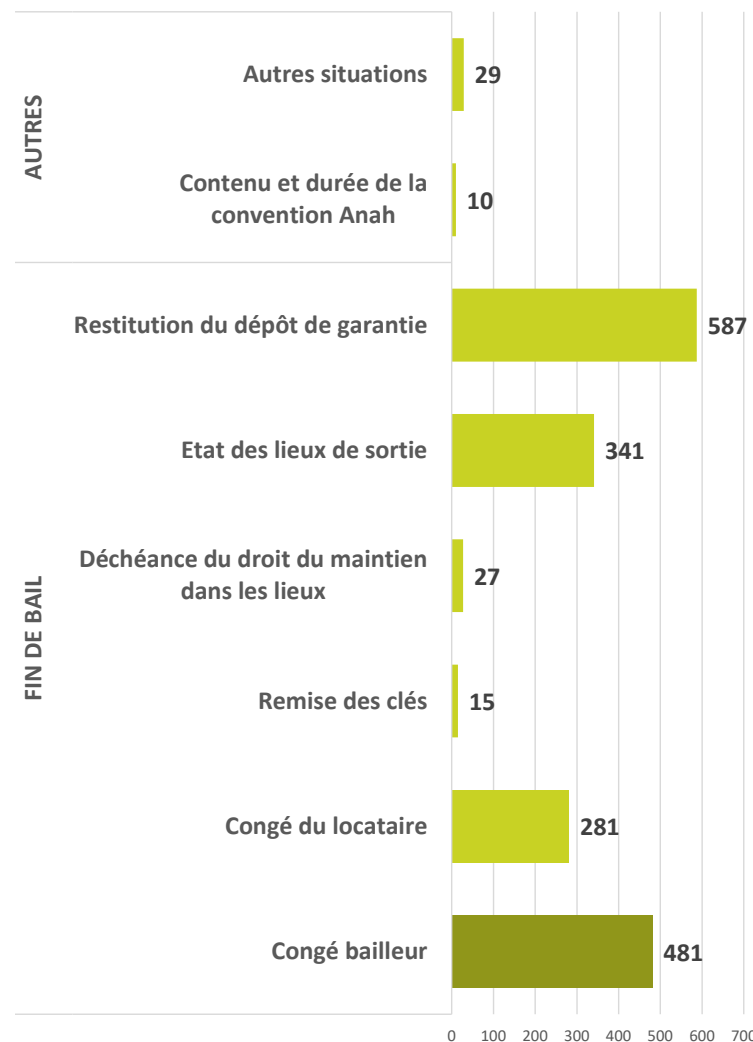
Autres points souvent étudiés :

Dans l'ordre logique de la procédure, l'**état des lieux de sortie** donne lieu à questionnement, une fois le congé validé.

Vient ensuite, le sujet de la **restitution du dépôt de garantie**, avec plus ou moins de retard, avec ou sans justificatifs.

Les juristes sont souvent amenés à comparer les états des lieux d'entrée et de sortie avec les parties, pour vérifier le bon droit de la retenue sur le dépôt. Ils peuvent également aider à la rédaction d'un courrier de contestation et de rappel des pénalités encourues en cas de conservation infondée du dépôt de garantie; et ce avant une orientation vers le conciliateur de justice *[litige presque toujours inférieur à 5 000 euros sur ce thème]*.

Ces deux questions ont été à de nombreuses reprises soulevées cette année, puisque nous avons répondu 54 fois de plus concernant l'état des lieux qu'en 2024 et 91 de plus pour le dépôt de garantie.

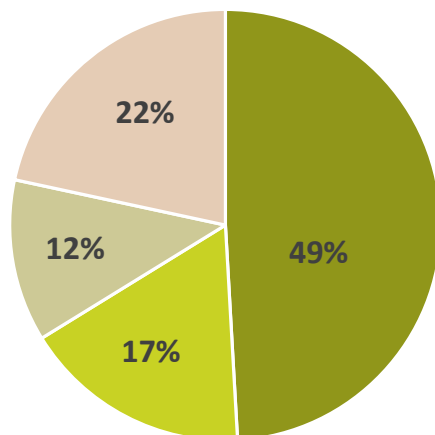


Zoom sur les motifs du congé du bailleur

Nous avons été sollicité 444 fois dans le cadre de congé délivré par le bailleur.

Motif du congé du bailleur

- Vente du bien
- Reprise du bien
- Motif légitime et sérieux
- Motif absent / illégal



Le premier motif de **congé est la vente** [49% soit 218 congés]. Cela représente 47 congés de plus qu'en 2024, ce qui pourrait être corrélé aux obligations de rénovation du parc de passoires thermiques - mais sans lien formellement avéré.

Dans la lignée de l'augmentation de congés infondés, voire frauduleux, relevés en 2024 [89 en 2024 contre 51 en 2023], 96 congés ont été étudiés par les juristes comme ne respectant pas les règles édictées par le législateur.

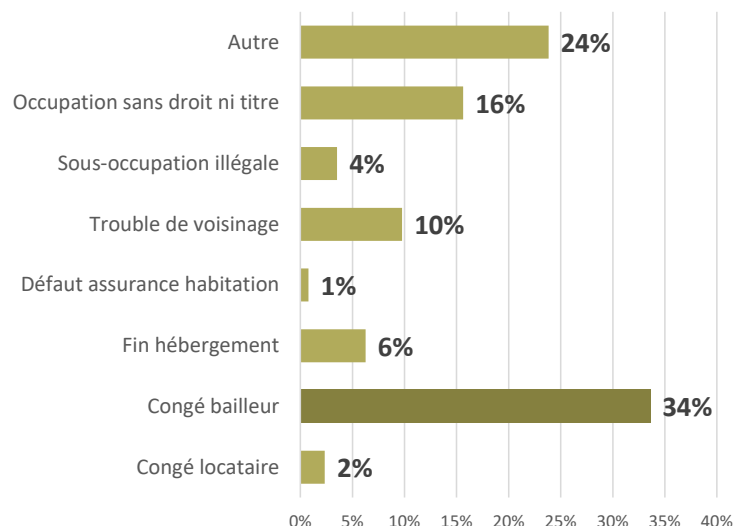
Zoom sur les expulsions (hors impayés de loyer ou de charges)

Le congé reste aujourd'hui un des motifs régulièrement soulevés pour engager une procédure d'expulsion : 86 fois émanant du bailleur mais également dans le cadre de **6 situations venant de locataires**, qui ont du mal à anticiper leur départ.

Les troubles de voisinage sont un motif constant, là où la sous-occupation baisse de 5 points.

Il est à noter davantage d'**occupants sans droit ni titre** [+ 3 points] qui peuvent correspondre à des situations de refus de transfert de bail.

2 cas portaient également sur des **défauts de souscription d'assurance**, ce qui est plus étonnant quand l'assurance pour compte est possible.



444 questions
sur le motif du
congé du bailleur

294

pour vente ou
reprise du bien

54

pour motif légitime
et sérieux

96

avec un motif illégal
ou absent

245

questions
&

327

conseil délivrés
sur une expulsion
(hors cause d'impayés)





33
réunions
partenariales
(groupes de travail,
instances locales...)

6
interventions
(forums, soirées logement...)

1
webinaire

14
formations

133
personnes
formées

Nos interventions en 2025

Les forums et soirées logement

Pour les résidents de ses structures, l'**ADEF** a organisé **3 soirées** sur la vie dans le logement à :

- # Plaisir, le 3 avril
- # Maurepas, le 17 avril
- # Carrières-sous-Poissy, le 15 mai



Soirée ADEF à Maurepas, le 17 avril

Deux forums pour aborder de nombreuses thématiques et notamment les rapports locatifs pour la commune de **Rambouillet**, le 21 mars et les salariés du **Château de Versailles**, le 5 juin.

Les instances locales

L'ADIL a participé à **16** Commissions de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives [**CCAPEX**], en 2025, des arrondissements de Versailles, Mantes-la-Jolie, Saint-Germain-en-Laye et Rambouillet.

Mais également au **Comité responsable** du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne [**PDLHI**], le 7 octobre et au **PLHi de Versailles Grand Parc**, le 4 novembre.

Les réunions partenariales

L'ADIL a participé à un **groupe de travail** avec la commune de **La Verrière** pour travailler à un **process sur le volet habitat indigne** et est intervenue en tant que médiateur entre la commune de Médan et Soliha Yvelines-Essonnes, sur un sujet de logement communal, lors de 5 réunions.

De plus, l'ADIL a pris part à différentes **réunions (9 en 2025)** telle la Matinale de l'action sociale à Voisins-le-Bretonneux pour aborder la **précarité bancaire et la prévention du surendettement**, le 14 février.

Les formations pour les professionnels

Deux formations programmées ont été dispensées, à 18 personnes au total :

- # Détecter et accompagner les ménages vivant dans des passoires thermiques ou des logements dégradés, le 13 mars ;
- # Prévenir les impayés et éviter les expulsions locatives, le 16 octobre.

Douze formations sur-mesure ont réuni au total 115 personnes :

La formation "**habitat indigne**" a été très sollicitée en 2025 et a donné lieu à 8 sessions sur-mesure, dont 3 pour **Soliha Yvelines-Essonnes** (entre juin et septembre), une pour les **communes de Guyancourt** (21 janvier), **Elancourt** (6 mars) et **Rambouillet** (9 octobre), l'**association Le Lien** (13 novembre) et pour les **élus de Saint-Germain Boucles de Seine** (orientée sur les évolutions de la loi Habitat dégradé de 2024).



Formation LHI, Elancourt, le 6 mars

Une formation sur **les charges** a été réalisée pour la **commune de Trappes**, le 27 février et une sur la **prévention des expulsions** (avec volet relogement) pour l'**association Le Lien**, le 2 octobre.

Deux formations sur-mesure sur **la gestion des logements communaux** ont été organisées pour **Soliha Yvelines-Essonnes**, le 17 juillet et la **commune de Louveciennes**, le 4 novembre.

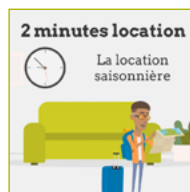
Enfin, l'ADIL, la DDETS et le Conseil Départemental des Yvelines ont animé un **webinaire sur le thème des expulsions locatives**, le 19 juin.

Nos publications en 2025

Les guides, brochures et vidéos



La vidéo et le mini-guide sur **la location saisonnière** ont été mis à jour en janvier.



Et la **brochure sur la lutte contre l'habitat indigne** a quant à elle été mise à jour en mai.

Les newsletters

Envoi de huit **newsletters** :

- # [Location meublée de tourisme : nouvelles règles ;](#)
- # [Le congé pour travaux ;](#)
- # [La régularisation des charges locatives ;](#)
- # [Le contrat de location en cas de sinistre ;](#)
- # [La loi dite "anti-narcotrafiquant" ;](#)
- # [Fin de validité du DPE et augmentation du loyer ;](#)
- # [Indemnité d'occupation ;](#)
- # [La saisie sur salaire par le bailleur.](#)



Elles sont également archivées sur notre site internet.

Les campagnes d'information

Le **"ménage de printemps"** pour inciter les propriétaires et locataires à faire le tri dans leurs documents, en mars.



La **rentrée scolaire** pour faire le point sur les devoirs à remplir annuellement mais aussi **l'entrée dans un nouveau lieu de vie**, en septembre.



Trois campagnes (nationales) de communication ont été postées sur les réseaux sociaux, l'une sur **la**



location saisonnière et de vacances en juillet/août, la seconde sur **le mal logement**, sous forme de quiz sur la précarité énergétique, en novembre et la dernière sur la **trêve hivernale**, en début et fin de trêve.

Le **calendrier de l'avent 2025** a donné lieu à **11 notes juridiques** liées aux rapports locatifs et postées sur les réseaux sociaux.



15
notes
juridiques

8
lettres
d'information

2
brochures / guides

1
vidéo

5
campagnes de
communication

1
quiz





175
consultations

99%
originaires
d'Ile-de-France

44
professionnels
(suivis & accompagnement)

131
particuliers

89%
d'anciens consultants

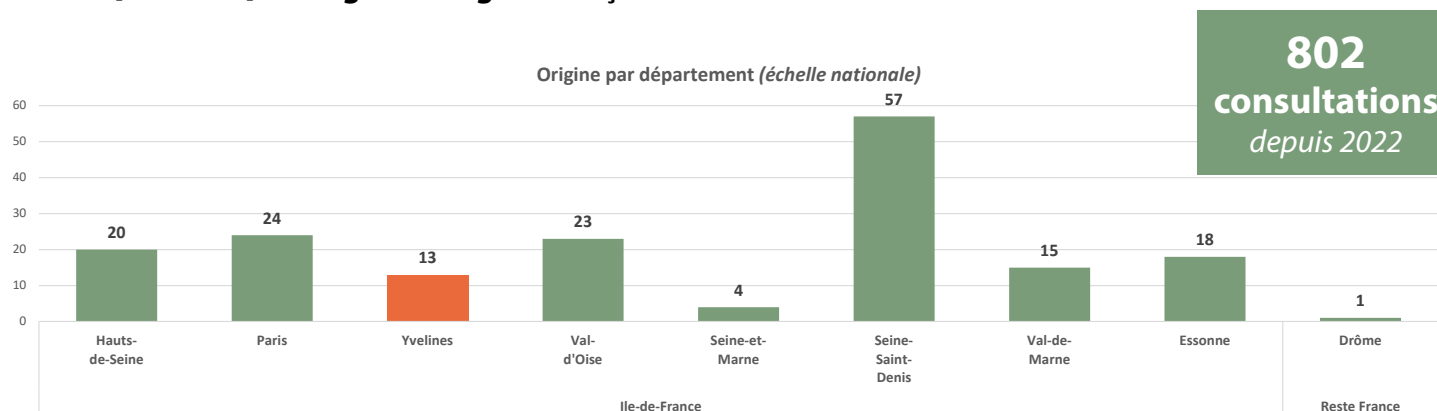
11%
nous connaissent grâce
au bouche-à-oreille ou
aux professionnels

188
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**.

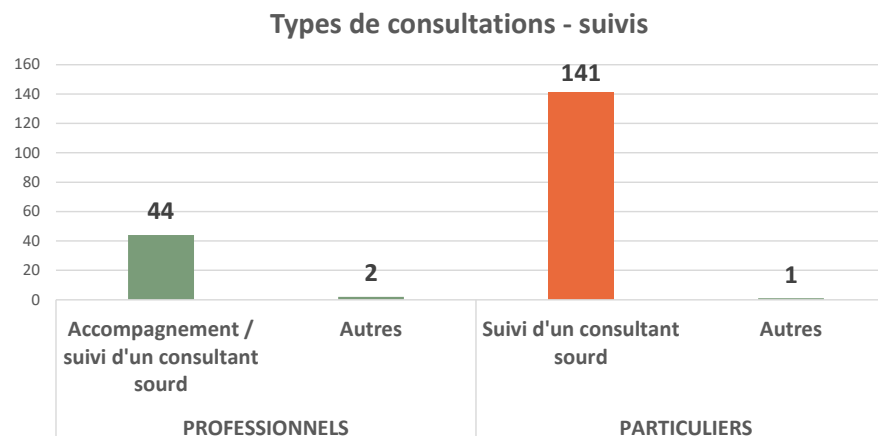


Etant la seule juriste pratiquant la langue des signes, le rayonnement du service est important à l'échelle régionale (33% originaires de Seine-Saint-Denis et 14% de Paris), ce dont l'ADIL est fière puisque cela permet au public sourd et malentendant d'accéder ainsi à l'information. La juriste a de fait pu réaliser **un total de 175 consultations**.

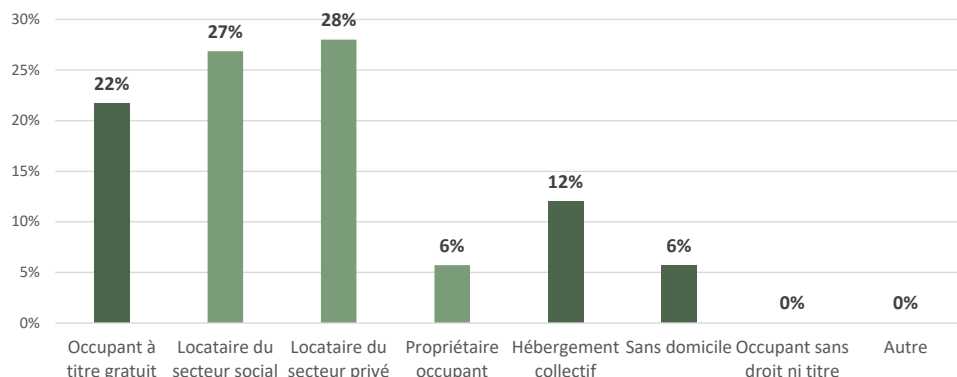
Les entretiens se font **uniquement sur rendez-vous**, physiques ou en visioconférence, et sont proposés lorsque la juriste est présente au siège ou en télétravail.

Ainsi, en 2025, 75% ont eu lieu en direct avec les particuliers.

Cependant, ces publics demandent un suivi particulier et une prise de contact avec les autres partenaires (**13% avec des travailleurs sociaux et 12% avec d'autres professionnels**), 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



Comme en 2024, une grande partie du public est sans domicile propre [45%], néanmoins si la part d'occupants à titre gratuit a fortement baissé [- 14 points], celle des hébergés en structure a, quant à elle, augmenté de 7 points.

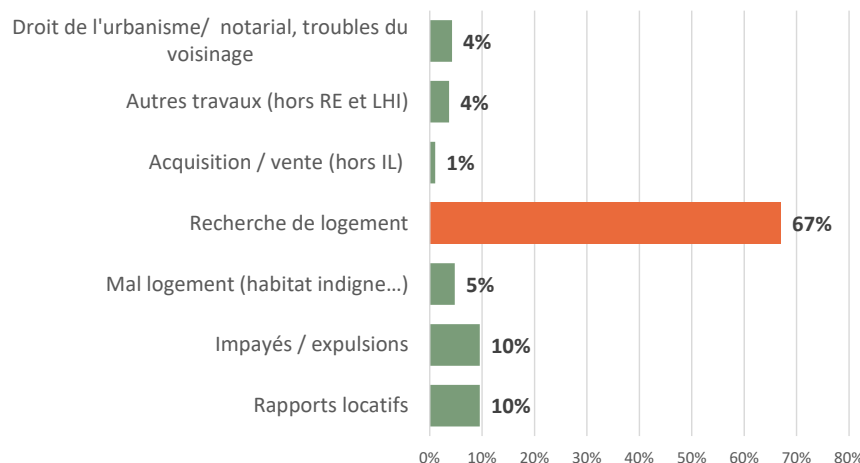
Les locataires représentent malgré tout la majorité des consultants [55%].

Sur les **188 thèmes abordés** lors de ces consultations, la thématique principale reste la recherche de logement, malgré une baisse de 15 points par rapport à l'an dernier; contrebalancée par une augmentation de 5 points des questions concernant les rapports locatifs.

Toutefois, c'est surtout l'**augmentation de 9 points en matière d'impayés-expulsions** qui est à relever; mettant en lumière une précarisation de ces publics, pouvant être d'autant plus fragilisés par une difficulté d'accès aux droits. Cela peut également s'expliquer par le fait que 69% d'entre eux étaient sans emploi ou demandeurs; seuls 27% étaient encore en activité et 5% retraités.

Effet parallèle, les questions portant sur l'acquisition d'un bien n'ont concerné que 2 consultations, soit une baisse de 3 points par rapport à 2024.

Sujet non présent l'an dernier, les questions portant sur les travaux, qui concernent principalement les travaux d'adaptation au handicap et/ou au vieillissement, ont fait l'objet de 7 échanges.



42

En couple
(dont 40 avec enfants)

105

Personnes seules

28

Familles monoparentales

104

Entre 30 et 49 ans

14

Plus de 50 ans

13

Moins de 30 ans

35

En activité professionnelle
(dont 34 salariés)

90

Demandeurs d'emploi
ou inactifs

6

Retraités





752
ménages
ayant un projet
d'achat immobilier

1528
questions posées

dont

663
questions
juridiques

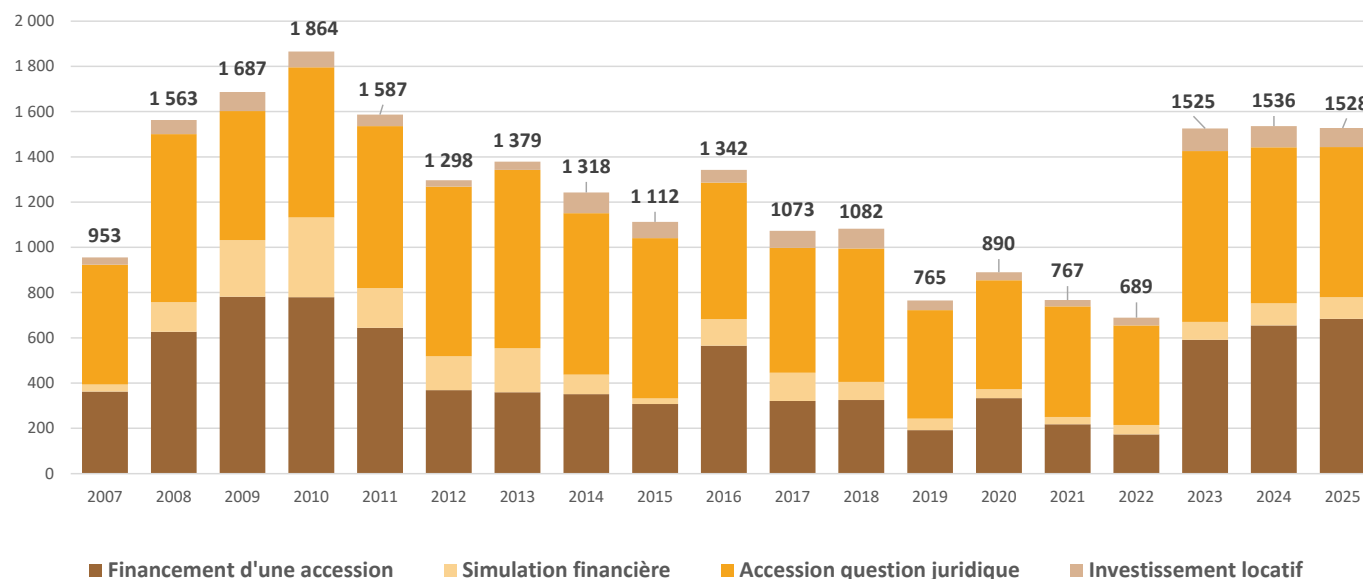
684
questions sur le
financement

96
simulations
financières

L'accès à la propriété

Malgré une période de creux entre 2019 et 2022, période où les taux étaient pourtant moins importants mais marqués pour partie par la crise sanitaire, les consultations sur l'accession sont stables depuis 3 ans après une relance importante permettant d'atteindre des seuils non obtenus depuis 2008.

Un parallèle peut, en toute logique, être fait 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](#)).



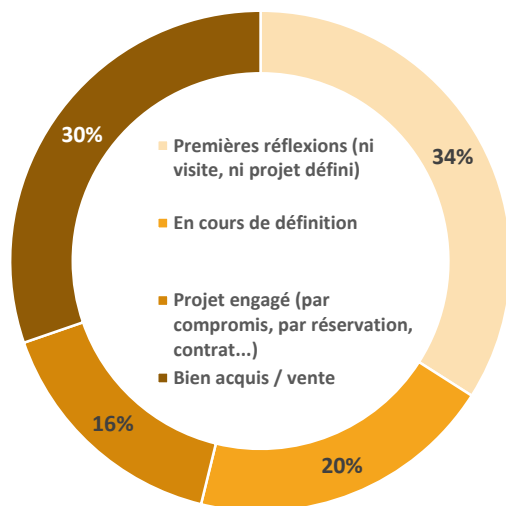
23 886 questions depuis 2007 dont **2 157 simulations financières**

L'année 2025 a vu le marché de l'immobilier reprendre doucement passant par une augmentation des volumes de ventes et une stabilisation des prix, selon le Conseil Supérieur du Notariat; malgré des taux qui restent plus importants que ce que nous avons pu connaître ces dernières années et des apports demandés par les banques toujours élevés.

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.



Le financement d'une accession



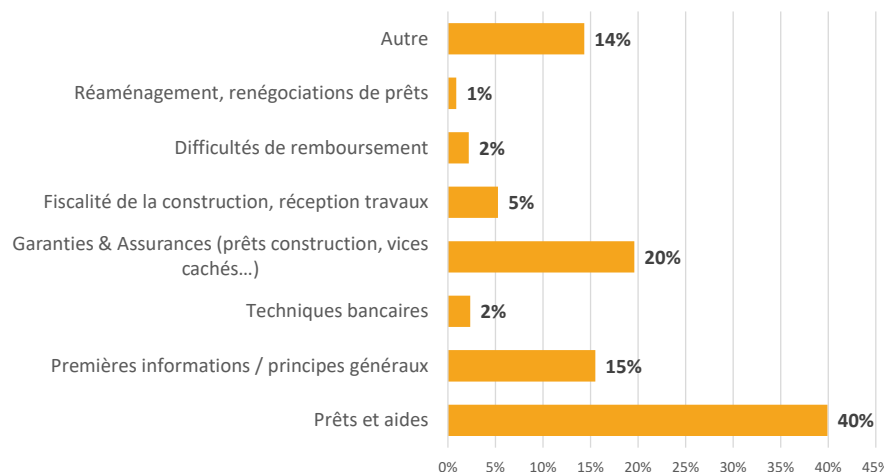
Au regard du contexte précédemment évoqué, les accédants à la propriété, face aux prix importants du marché francilien, ont accordé cette année encore une place prépondérante à la **question de l'enveloppe budgétaire** dans l'établissement de leur projet d'acquisition, puisque 54% des consultations ont eu lieu au stade de la définition du projet [contre 48% en 2024].

Un pas-à-pas de l'ADIL est d'ailleurs disponible pour aider les futurs acquéreurs à affiner leur projet : individuel [59%] ou collectif [39%] / ancien [52%] ou neuf [37%].

Il est à noter que, cette année, les juristes ont été moins sollicités au stade de la première contractualisation [- 15 points], ce qui s'est ensuite ressenti au moment de la signature de l'acte notarié [+ 9 points] - parfois trop tard pour corriger efficacement la situation.

Les juristes de l'ADIL restent 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 telles que les assurances, les abonnements, les consommations énergétiques et fluides...).



667 ménages
souhaitant devenir
propriétaires
occupants

67%
pour un
logement existant

19%
pour une
construction neuve

39%
en copropriété

59%
en maison
individuelle

10 798
ménages (depuis 2007)





663
questions
juridiques

52%
sur un achat
dans l'ancien

dont

66%
sans travaux

28%
avec travaux
(40% de rénovation
énergétique et
60% d'autres types)

37%
sur un achat
dans le neuf

Les questions 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 - 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.

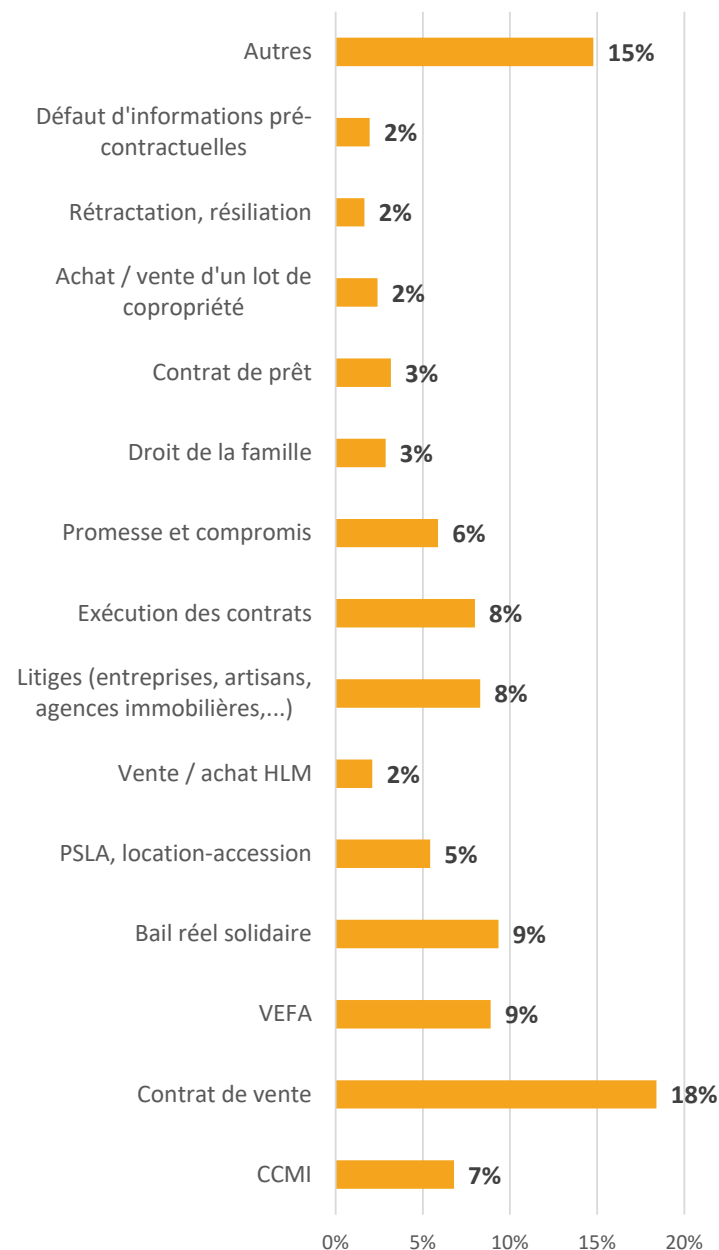
Sur ce point, il est à noter que les juristes ont été moins sollicités sur la VEFA hors Bail Réel Solidaire [- 4 points] et sur le contrat de vente de manière générale [- 7 points].

En revanche, davantage de questions ont été posées, en corrélation avec ce qui était mis en lumière sur la page précédente, post contractualisation.

Celles-ci portaient alors sur des litiges avec des entreprises et/ou l'exécution des contrats (principalement CCMI et VEFA dans ce cadre).

L'ADIL apporte une solution juridique, dans la mesure du possible, notamment, en cas de retard de chantier, ou encore non respect des plans.

Les juristes peuvent également être amenés à orienter vers le CAUE en complément, lorsque des informations techniques et architecturales semblent nécessaires.



Les autres formes d'accession

L'accession aidée : zoom sur le Bail Réel Solidaire [BRS]

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

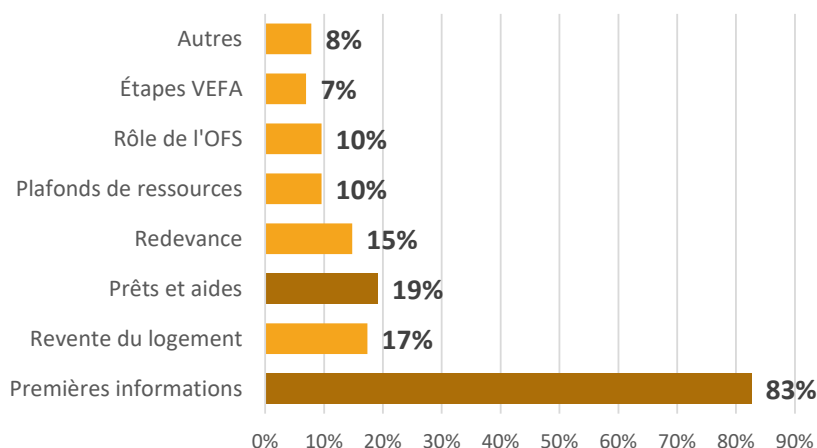
Sur le total des consultations où le sujet a été abordé, **64% des personnes avaient déjà connaissance du dispositif** et venaient nous rencontrer précisément pour cela.

Pour les autres [36%], ce sont les juristes qui ont estimé que ce dispositif pouvait correspondre aux besoins du ménage et lui ont donc présenté.

Ainsi, parmi ces ménages, 74 % ont semblé convaincu de la plus-value de ces programmes afin de promouvoir l'accession à la propriété.

En 2025, le profil type de l'acquéreur en BRS avait aussi bien entre 30 et 39 ans que entre 40 et 49 ans [37% pour les deux catégories], était célibataire [44%], locataire [73% mais majoritairement du parc privé - 40%] et salarié du privé [72%].

Les ménages nous consultent à différents stades du projet :



- # 74 ménages au 1er niveau de réflexion;
- # 22 ménages se projetant sur les programmes existants;
- # 7 ménages avaient déjà contractualisé;
- # 12 étaient désormais propriétaires d'un lot en Bail Réel Solidaire.

Trois types de questions soulevées :

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



115
personnes
renseignées

73%
locataires

56%
de couples ou familles

96%
exercent une activité
professionnelle

74%
entre 30 et 49 ans

193
questions (en 2025)

507
questions (depuis 2021)





85

**personnes
renseignées**

**18 personnes
sur les revenus fonciers**

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

**24 personnes
sur les avantages fiscaux
pour**

17 logements déjà loués

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

1 logement vacant

**1 164
questions (depuis 2007)**

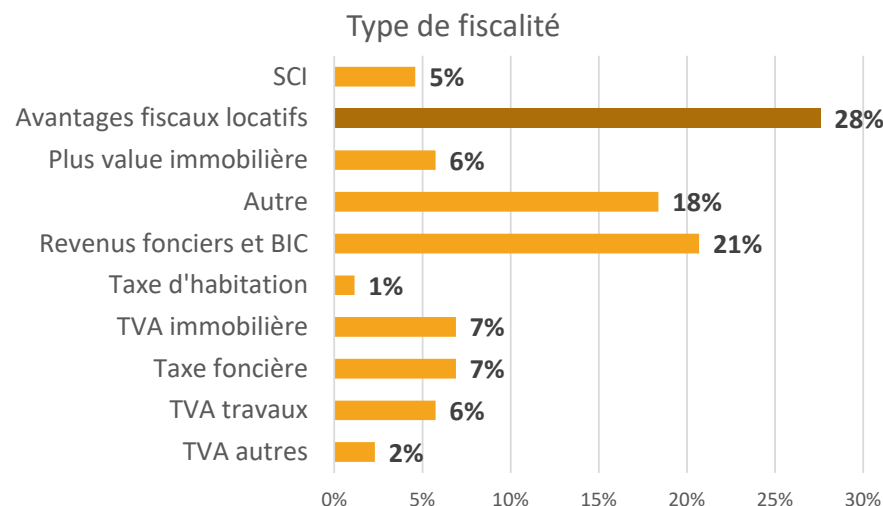
L'investissement locatif

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-

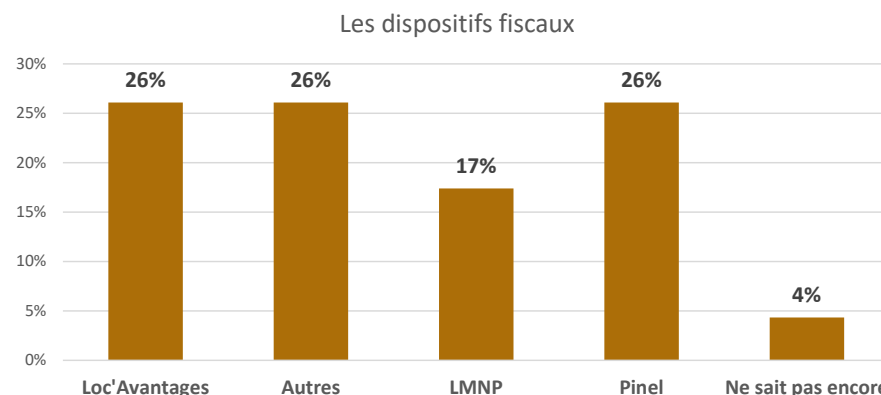
crédit, ou de se créer un patrimoine pour la retraite et la transmission, sont d'autant plus intéressants lorsqu'ils permettent de bénéficier d'un avantage fiscal.

Le dispositif PINEL ayant pris fin au 31 décembre 2024, les questions sur le sujet ne concernaient que des biens antérieurement acquis. Consultants que nous retrouverons par la suite dans le cadre de consultations sur les rapports locatifs, montrant que toutes les thématiques sont interconnectées.



Nous avons constaté très peu de sollicitations concernant le dispositif De Normandie. Loc'Avantages reste quant à lui régulièrement évoqué, mais assez fréquemment, à défaut de contact avec la délégation de l'ANAH.

Si les juristes ne sauraient apporter une analyse nominative, comme les ménages le souhaiteraient (dossiers déposés), ils restent cependant en mesure de délivrer un premier niveau d'information sur le sujet.

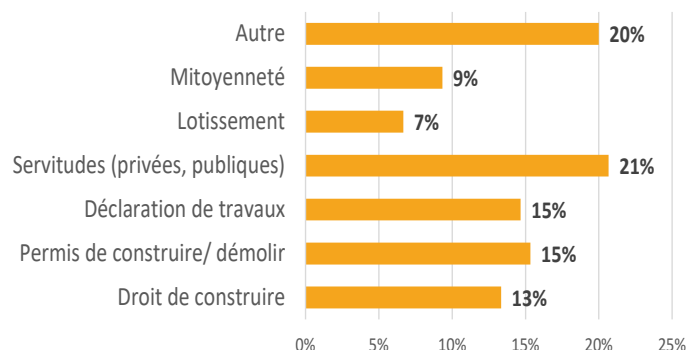
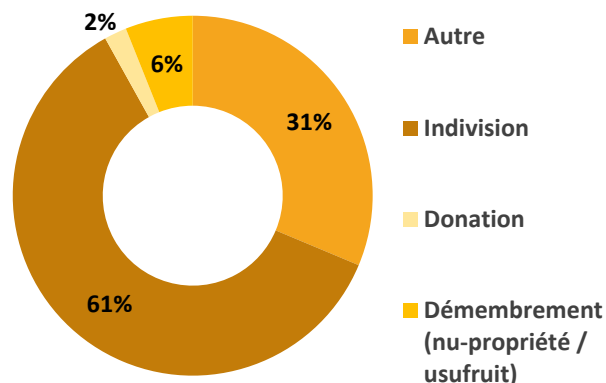


Les autres questions liées à l'accession

Le droit notarial

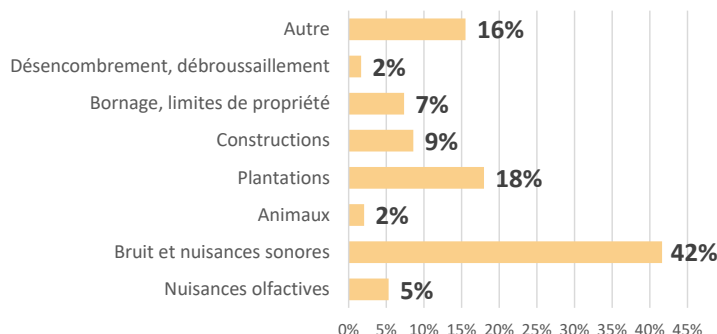
Bien que cela ne soit pas le cœur de métier des juristes de l'ADIL, donnant souvent lieu à une réorientation vers un notaire notamment en matière de donation; comme l'an dernier, ceux-ci ont pu apporter une réponse face à des situations d'indivision [61%] - que ce soit sur l'indemnité d'occupation ou sur les réparations à effectuer.

Le 2ème point étant aussi régulièrement soulevé en cas de démembrement de propriété.



Le droit de l'urbanisme

Réorientant vers le CAUE en cas de questions techniques, nécessitant le regard d'un architecte conseil, les juristes interviendront davantage en matière de rappel des procédures légales de déclaration ou de contestation des projets déposés, parfois en mitoyenneté; mais également sur l'usage de servitude.



Les troubles de voisinage

Face à tout type d'occupant, l'ADIL est amenée à rappeler la notion de trouble dit anormal, en faisant preuve de pédagogie et de respect du préjudice que la personne indique supporter.

Comme en 2024, les nuisances sonores font l'objet d'un nombre important de questions, mais il est intéressant de soulever que les plantations sont davantage concernées [+ 8 points] et que des problématiques de nuisances olfactives apparaissent.



99
questions
sur le droit notarial
(dont 60 sur l'indivision)

150
questions
sur le droit de
l'urbanisme
(dont 43 sur le droit et
permis de construire/
démolir)

245
questions
sur les troubles
de voisinage
(dont 102 sur les bruits
et nuisances sonores)





737
personnes
renseignées

1 518
questions

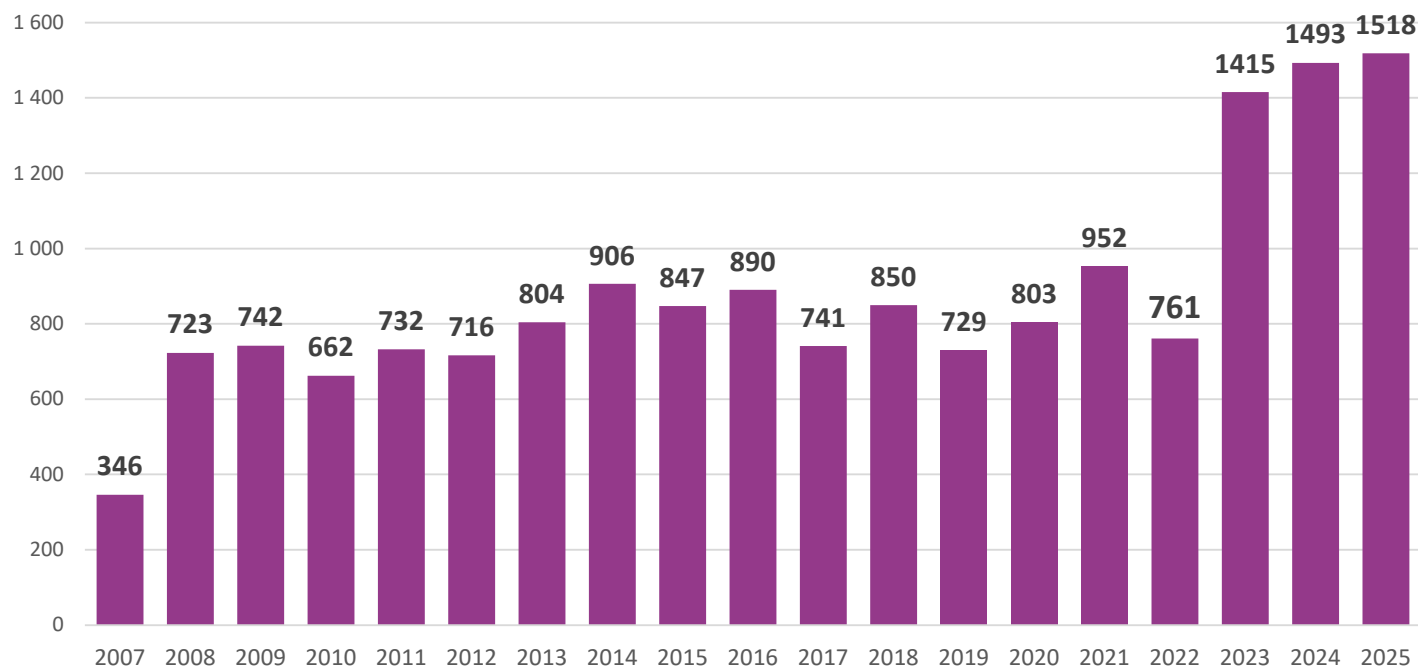
13%
du total
des questions
posées

16 630
questions
(depuis 2007)

L'achat en copropriété

Pour rappel, le nouvel outil de traitement de statistiques édité par l'ANIL permet davantage de mettre en lumière les différentes questions posées au sein d'une même consultation. Or la copropriété est l'un des thèmes où, justement, les questions en appellent d'autres. A titre d'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.

Aussi, le doublement de questions depuis 2023 n'est pas nécessairement synonyme d'une même augmentation du nombre de consultations [737] mais corrobore le temps plus long dévolu au sujet sur notre site de prise de rendez-vous.



Nous constatons que, outre les rendez-vous multiquestions en la matière même, ceux-ci donnent souvent lieu à des consultations multithématiques, notamment avec le thème de la rénovation énergétique ou l'état du bâti. Tendance aujourd'hui renforcée par le fait que les copropriétaires bailleurs soient confrontés à des obligations/recommandations de diagnostics [diagnostic de performance énergétique collectif, diagnostic technique global ou encore le projet de plan pluriannuel de travaux].

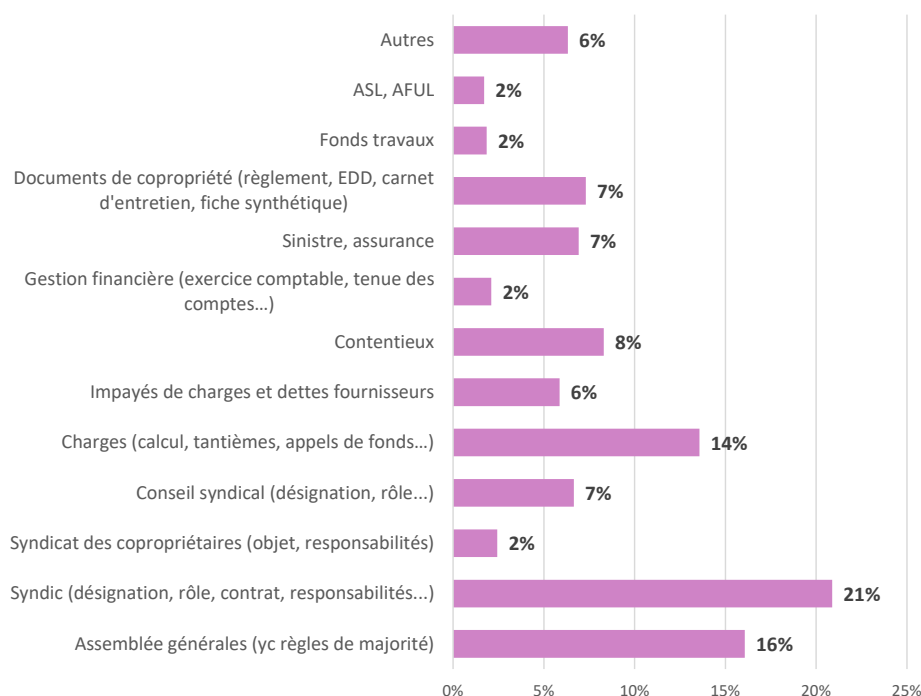


Les questions posées par les copropriétaires

Les consultations portent principalement sur les acteurs de la copropriété [30%].

Comme en 2024 et avec 5 points de plus, ce sont les rôles **du syndic, du syndicat et du conseil syndical** qui sont les plus sujets à interrogations; les consultants pensant, souvent à tort, que le syndic est le seul à pouvoir engager des actions.

En second lieu, c'est **le volet financier [22%]** qui suscite des demandes venant des copropriétaires, notamment sur les charges appelées.



L'**assemblée générale** est le troisième sujet de consultations, que ce soit concernant les modalités de convocation, celles 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 juristes sont de temps à autre interrogés sur la vie au sein des associations syndicales libres (ASL) et les associations foncières urbaines libres (AFUL). Toutefois, l'apport du législateur y étant bien moindre que pour la copropriété dite verticale, les réponses sont apportées à l'aune des documents fournis par les consultants, dont le cahier des charges.



455
questions
sur les acteurs

(syndic, conseil syndical et syndicat)

327
questions sur
l'aspect financier
(gestion, charges et impayés)

244
questions sur
l'assemblée générale

111
questions sur
les documents
(règlement, carnet d'entretien)





11
réunions
partenariales /
groupes de travail

5
forums /
conférences
(pour les salariés)

1
salon
(Ile-de-France)

7
soirées BRS

1
webinaire

Nos interventions en 2025

Les soirées logement

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

En 2025, **sept soirées** ont eu lieu et en fonction de leur avancement, abordaient :

Les étapes de la VEFA (avant ou après livraison) :

- # **Bougival**, le 12 février ;
- # **Poissy**, le 13 février ;
- # **Jouy-en-Josas**, le 7 octobre ;
- # **Bailly**, le 18 décembre.

Les bases de la copropriété :

- # **Voisins-le-Bretonneux**, le 9 janvier ;
- # **Voisins-le-Bretonneux & Mesnils-le-Roi**, le 16 septembre ;
- # **Viroflay**, le 25 septembre.

Pour planifier ces interventions sur le BRS, l'ADIL a donc organisé **sept réunions avec les promoteurs ou syndic** des programmes ci-dessus et communiqué, par le biais de newsletters, aux acquéreurs / copropriétaires

Le salon des Maires d'Ile-de-France



L'ADIL a participé au **Salon de l'association des Maires d'Ile-de-France (AMIF)** qui se déroulait les 3 et 4 juin, Porte de Versailles. Ainsi, une juriste était présente sur le stand aux côtés des autres ADIL franciliennes.



Les forums et conférences logement

L'ADIL a participé au forum organisé par **l'INRIA**, à Paris, le 18 mars.

Elle est également intervenue lors d'une conférence et a tenu un stand, en parallèle, au **forum "copropriété" organisé par l'ALEC 78**, dans les locaux de Versailles Grand Parc, le 23 mai.



Forum et conférence ALEC 78 du 23 mai

Enfin, **en partenariat avec Action Logement** et organisés par les entreprises, l'ADIL a participé à **une conférence chez Dassault**, à Vélizy-Villacoublay, le 28 avril **et deux forums**, l'un chez **Safran** à Vélizy-Villacoublay, le 15 mai et le second chez **Stellantis**, à Carrières-sous-Poissy, le 24 juin.



Les réunions partenariales

Les directeurs d'ADIL et les directions territoriales franciliennes d'Action Logement se sont réunis le 8 janvier pour évoquer les perspectives de l'année 2025.

Par la suite, l'ADIL est allée présenter ses missions, **au sein de la délégation des Yvelines d'Action Logement**, le 4 février, à Versailles.



Pour finir, l'ADIL a également rencontré la **CAFPI** pour présenter ses missions, le 26 avril.



Nos publications en 2025

Les brochures, guides et vidéos

Quatre **nouvelles brochures sur la copropriété** ont été créées et publiées en août.



La brochure sur l'**accession aidée** a été mise à jour en avril et une nouvelle sur l'**achat en couple** a été créée et publiée en novembre.



La **vidéo** consacrée à la copropriété a été entièrement refaite en juillet.



Un tout nouveau **guide sur la lutte contre l'artificialisation des sols** a été publié en mars.

Et les guides **accession** et **copropriété** ont également été mis à jour en 2025.



Les notes juridiques

Dans le cadre des campagnes nationales **accession** (du 17 au 21 mars) et **copropriété** (du 3 au 9 novembre), l'ADIL a publié chaque jour un post sur les réseaux sociaux.

Les **décryptages de jurisprudences** (copropriété) sont tous archivés [sur le site internet](#).

Deux notes ponctuelles ont également été publiées en 2025 : les **principales mesures de la loi de finances** et le **nouveau décret d'urbanisme**.

Le **calendrier de l'avent 2025** a donné lieu à **10 notes juridiques** liées à l'accession, la copropriété, l'urbanisme ou le voisinage, et postées sur les réseaux sociaux.

Les newsletters



Six newsletters "**I'ADIL vous informe**" dont trois éditions spéciales BRS :

- # [Administrateur provisoire : procédure et conséquences](#) ;
- # [Rétrospectives et modalités 2025 du PTZ](#) ;
- # [Modification de la répartition charges de copropriété](#) ;
- # [BRS et quota SRU](#) ;
- # [BRS et appels de charges](#) ;
- # [BRS d'activité](#).

Les autres formes de publications

Une **page dédiée au BRS** est mise à jour régulièrement sur notre site internet, notamment pour les opérations commercialisées et encadrées par l'OFS des Yvelines (18 à ce jour), mais aussi des informations juridiques.



6 lettres d'information

6 brochures

3 guides

1 vidéo

19 notes juridiques





396
ménages

52%
sur la
rénovation
énergétique

42%
sur d'autres
types de
travaux

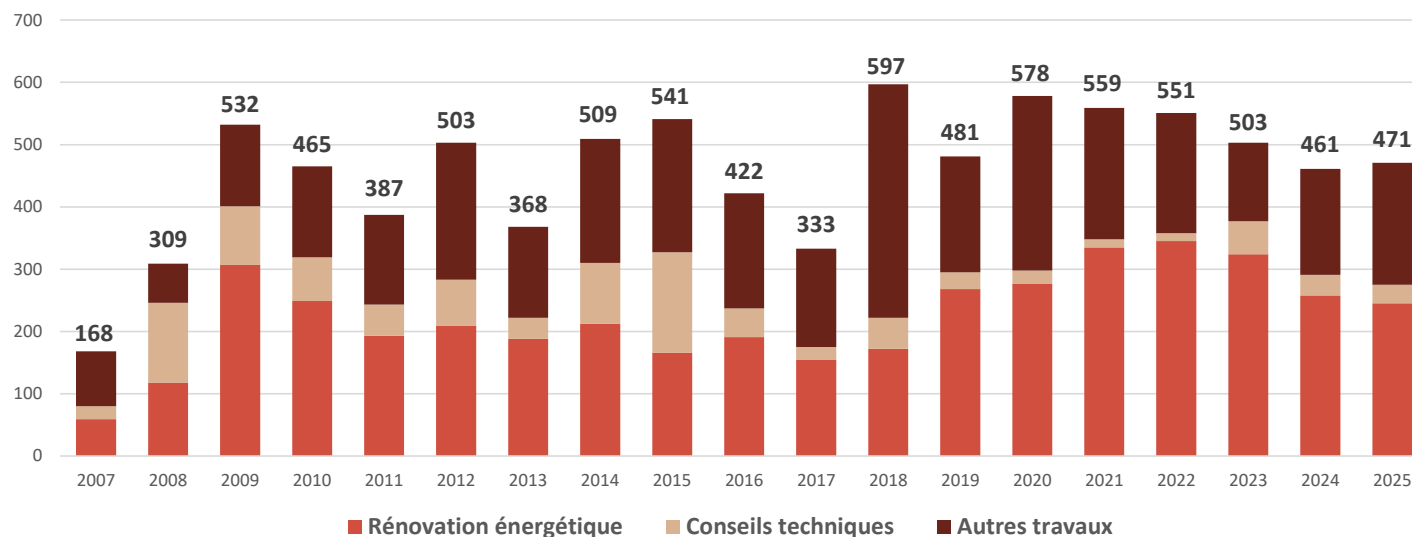
8 738
questions
(depuis 2007)

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 vers les Espaces FranceRénov' du territoire, si le consultant est le propriétaire et souhaite entreprendre des démarches en ce sens.



Comme indiqué précédemment, l'ADIL a noué un partenariat donnant lieu à des échanges ponctuels avec Autonomy 78-92, qui accompagne des ménages en perte d'autonomie du fait d'un handicap ou du vieillissement, et qui a régulièrement des questions sur la faisabilité de certains dossiers.

Dans la mesure du possible, nous tentons d'apporter alors une réponse fondée sur les sources juridiques existantes, le règlement et les délibérations Anah; dans la limite des questions relevant des pratiques de cette dernière.



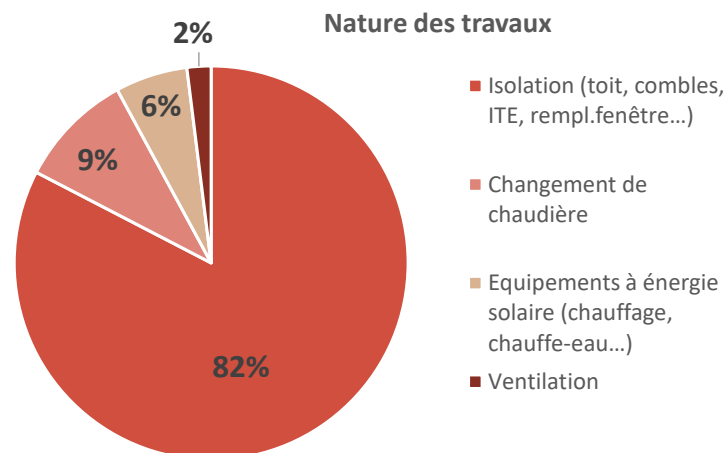
La rénovation énergétique

La majeure partie des demandes concerne l'isolation et notamment celle des façades extérieures [209 fois abordé contre 142 en 2024]. Les juristes détaillent alors les notions d'empiètement, de servitude de tour d'échelle et le droit de surplomb, qui sont parfois complexes à appréhender, et peuvent pour cela s'appuyer sur la lettre des acteurs de la rénovation, qui avait fait l'objet d'un travail concerté entre les espaces FranceRénov', le CAUE et l'ADIL.

Le changement du mode de chauffe a nettement moins donné lieu à consultation cette année [39 questions contre 69 en 2024].

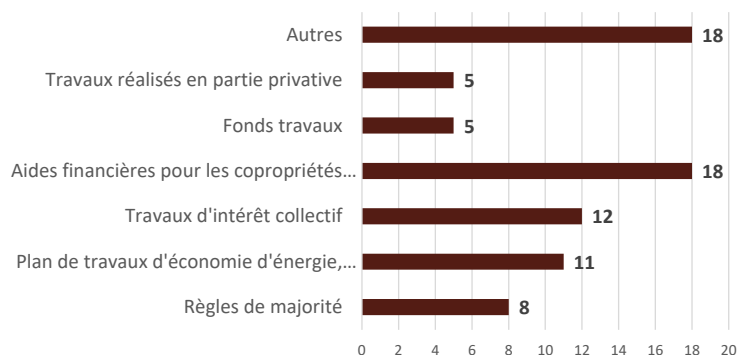
Pour tous ces types de travaux, les juristes apportent également des conseils sur les différentes étapes d'un chantier :

- # l'étude de devis;
- # l'exécution de celui-ci notamment sur les choix des matériaux;
- # la réception des travaux.



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.



**220
ménages**

**55%
en maison
individuelle**

**45%
en appartement**

**49% des projets
en cours de
définition**

**36% des projets
en cours de
réalisation**

**15% des projets
où les travaux
sont achevés**





146
ménages

49%
en maison
individuelle

51%
en appartement

39% des projets
en cours de
définition

27% des projets
en cours de
réalisation

34% 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 :

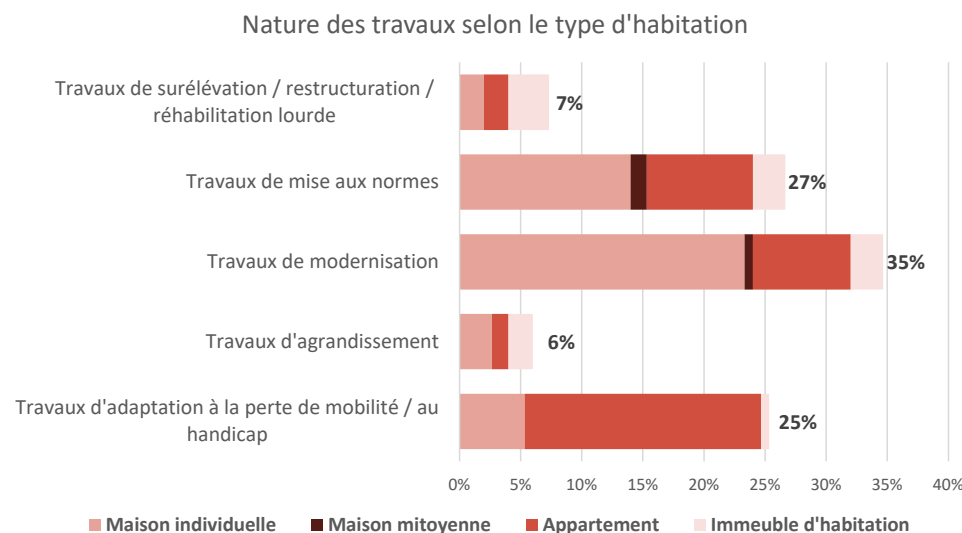
- # les travaux d'embellissement ;
- # les aides à l'adaptation du logement (en location ou en propriété) ;
- # les demandes à effectuer avant agrandissement ;
- # les obligations en matière de mise aux normes.

La consultation sera abordée différemment selon la situation du bien concerné par le projet : en maison individuelle [74 cas], mitoyennes ou non [3 cas sur les 74], en copropriété, à l'échelle de l'immeuble [17 consultations] ou du lot [59 situations].

Les travaux de modernisation et de mises aux normes restent les plus fréquemment abordés [92 sollicitations].

Les travaux de surélévation ont également été évoqués dans le cadre de 38 consultations, dont 79% en copropriétés; ce qui est étonnant puisque ce type de projet est plus simple à engager en habitat individuel et peut répondre à des situations de familles s'agrandissant.

Cela peut être dû au changement de mentalité quant à l'artificialisation des sols, qu'il est nécessaire de limiter aujourd'hui, eu égard aux enjeux environnementaux. Les promoteurs se sont donc appropriés ce nouvel angle d'attaque, à savoir prendre contact avec des copropriétés en proposant un projet de surélévation en contrepartie de travaux de rénovation du bâti existant. Ces projets, outre l'accord du syndicat, doivent reposer sur des études de faisabilité, afin de ne pas mettre en péril la structure.

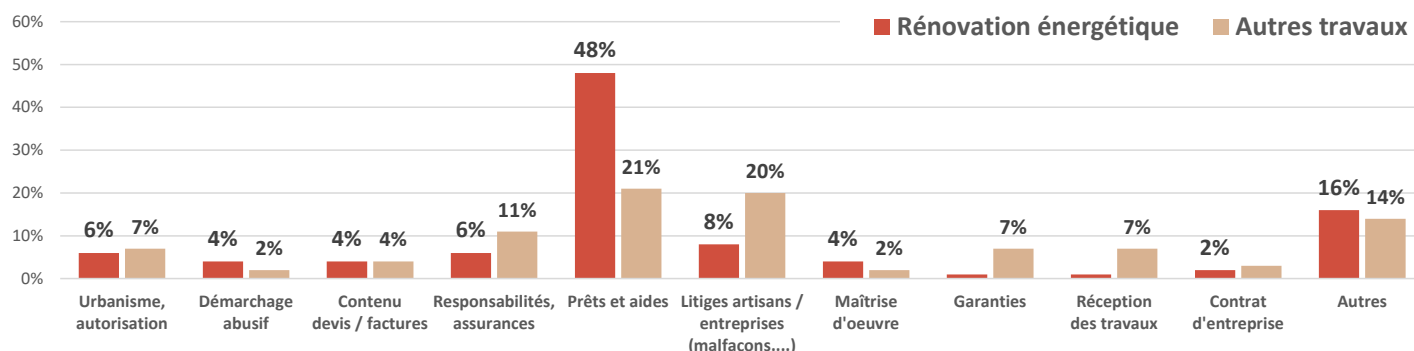


Les conseils délivrés en matière de travaux

Les juristes sont sollicités de manière assez homogène entre les différents stades d'un projet : à la définition du projet [39%], la contractualisation avec l'entreprise choisie [28%] puis à la réception des travaux [34%]:

Les conseils délivrés concernent majoritairement les **prêts et aides** existants, mis à disposition des propriétaires occupants ou bailleurs, moindres dès lors qu'il ne s'agit pas de travaux de rénovation énergétique.

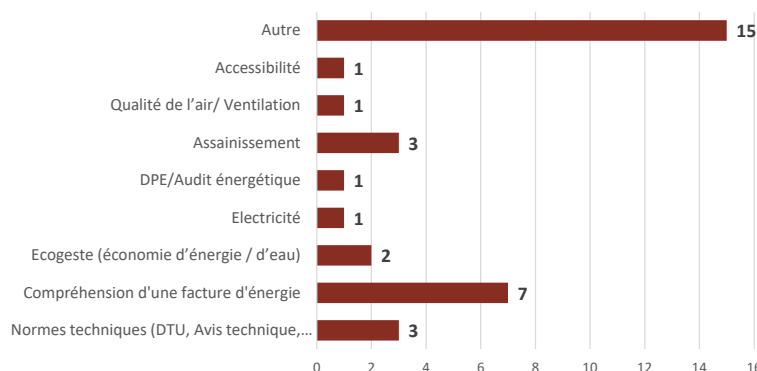
Dans un deuxième temps en matière de calendrier mais à un troisième niveau en matière de statistiques, les **autorisation d'urbanisme** nécessaires pour tel projet sont également indiquées.



C'est donc ensuite la **vie du chantier** qui est source d'un grand nombre d'inquiétudes, entre le rôle de l'artisan et des assurances, les garanties à faire jouer après réception des travaux, en cas de malfaçons notamment. Il peut être intéressant de noter que les litiges semblent être moins importants lorsqu'il s'agit de travaux de rénovation énergétique, possiblement car les artisans et entreprises se sentent davantage contrôlés du fait des aides et documents nécessaires pour les obtenir.

Les conseils techniques

Très à la marge, il peut arriver aux juristes de devoir expliciter les factures d'énergie ou encore les bons gestes à mettre en place pour limiter la consommation d'un ménage.



471
questions et
conseils délivrés

245
conseils
pour des travaux
de rénovation
énergétique

196
conseils
pour les autres
travaux

34
conseils
techniques





10
réunions
partenariales

4
forums

3
webinaires /
ateliers

5
lettres
d'information

3
notes juridiques

1
nouveau guide

Nos interventions et publications en 2025

Le dispositif Bail Rénov'

L'ADIL a intégré le dispositif **Bail Rénov'** aux côtés de **Soliha Yvelines-Essonne**, en septembre, avec qui trois réunions d'échanges ont lieu (mars, juillet et décembre).



L'ADIL a ensuite présenté ce dispositif aux Communautés d'agglomérations de **Saint-Germain Boucles de Seine** et **Versailles Grand Parc**.

Deux ateliers, ont pu être réalisés, en visioconférence, les 14 octobre et 18 novembre. Ainsi, **6 propriétaires bailleurs de 31 logements** ont pu être renseignés sur la rénovation et la performance énergétique de leurs logements.

Les forums logement

L'ADIL a participé à quatre **forums de la rénovation** organisés par :

- # **Leroy Merlin**, le 7 mars
- # **Energies Solidaires**, le 4 octobre ;
- # **L'ALEC 78**, le 5 octobre.
- # **Saint-Germain Boucles de Seine**, le 11 octobre;



D'autre part, un **webinaire sur la rénovation énergétique** en copropriété a été co-animé avec l'ALEC 78, le 6 novembre.



Les réunions et groupes de travail

L'ADIL a participé à plusieurs réunions partenariales et groupes de travail :

- # Comité de pilotage annuel pour l'OPAH RU du Centre Ville de Limay, le 10 janvier ;
- # Temps d'information MaPrimeRénov', animé par l'Anah, le 11 juin ;
- # Cellule d'orientation - ménages accompagnés pas le SLIME, le 30 septembre ;
- # Réunion de lancement de l'OPAH-RU de Trappes, le 3 novembre ;
- # Une **journée entre acteurs de la réno** a été organisée, le 20 novembre et a réuni les équipes d'Energies Solidaires, l'ALEC 78, le CAUE 78, Rambouillet Territoires et l'ADIL7 8.

Les publications

Le **guide sur la rénovation énergétique** a été entièrement revisité et se compose de **12 fiches pratiques** qui abordent point par point l'aspect juridique en matière de rénovation énergétique.



Envoi d'une newsletter sur **MaPrimeRénov'** : les **changements opérés** et **3 campagnes Bail Rénov'** rappelant les ateliers proposés ainsi qu'un **communiqué** sur le webinaire organisé en partenariat avec l'ALEC 78.

Le **calendrier de l'avent 2025** a donné lieu à **3 notes juridiques** sur le sujet de la performance énergétique.





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