



Les clés de l'ADIL 66



ADIL 66 / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

n°1 avril 2016

Édito

J'ai le plaisir de vous transmettre notre première publication adressée à nos membres et nos partenaires intitulée « Les Clés de l'ADIL ».

Dans son objet statutaire et à la place qui est désormais la sienne, l'ADIL 66 a pour mission principale de vous informer en tant qu'acteurs locaux du département sur toutes les questions en lien avec l'Habitat et le Logement.

Ce nouveau support de communication collectif est conçu pour vous donner des éléments d'informations nationales et locales, de l'ADIL66 et de ses partenaires. Mutualiser nos informations nous permettra de progresser de manière collective pour le mieux-logement.

Bonne lecture et n'hésitez pas à vous servir de l'ensemble des outils de l'ADIL 66 mis à votre disposition.

Toussainte CALABRESE

Présidente de l'ADIL 66

FOCUS

Le dispositif VISALE



Depuis le 31 décembre 2015, l'ancien dispositif d'assurance de loyers impayés GRL n'existe plus. De ce fait, ce dernier a été remplacé par un nouveau type de garantie pour le bailleur : VISALE. Quelles sont donc les caractéristiques de ce nouveau système, pour le locataire et le bailleur ?

Pour le bailleur Il faut mettre l'accent sur le fait que ce dispositif est GRATUIT. Il permet au propriétaire de se couvrir contre les impayés de loyers de manière gratuite, sans franchise ni carence. Cependant, le dispositif n'est valable que pour le premier terme du contrat, soit 3 ans en location vide, et 1 an en location meublée. Tout se fait en ligne, de la souscription à la déclaration d'impayé. La procédure de recouvrement est menée par Action Logement. Le dispositif doit concerner la résidence principale du locataire, avec un bail conforme à la loi du 06/07/1989 contenant une clause de résiliation pour impayé. Les locations entre membres d'une même famille ne sont pas éligibles.

Pour le locataire Le dispositif concerne les salariés du secteur privé, hors agricole, et les ménages en difficulté. S'il a moins de 30 ans, le locataire peut être éligible quelque soit le contrat de travail. Il devra faire sa demande dans les douze premiers mois de son contrat. S'il a plus de 30 ans, tous les salariés sont éligibles, hors CDI confirmés, à condition d'entrer dans le logement et de faire la demande dans les trois premiers mois de leur prise de fonction. D'autre part, tous les ménages entrant dans un logement via l'intermédiation locative sont éligibles. Pour se faire, les futurs locataires doivent s'enregistrer sur le site internet VISALE.fr et un numéro leur sera délivré. Ils devront ensuite transmettre ce numéro au bailleur qui finalisera le contrat.

ACTUALITÉS JURIDIQUES

Le congé du bailleur - La trêve hivernale

Les effets de la procédure

Pendant la durée du bail, le bailleur peut être amené pour diverses raisons à mettre fin à la location de son bien. Cette résiliation intervient soit judiciairement, soit via un congé. La trêve hivernale est un dispositif visant à protéger le locataire des expulsions pendant l'hiver. Quel est donc le lien entre cette mesure de protection et la résiliation du bail par le bailleur ?

Le 1er Novembre 2015 a débuté la 60ème trêve hivernale en France. Obtenue par l'abbé Pierre en 1954, elle interdit pendant cinq mois toute expulsion du locataire, même si le bailleur a lancé une procédure à cet effet.

Cette mesure s'applique du 1er Novembre au 31 Mars et tend à protéger les locataires menacés d'expulsions.

Dans quel cadre ? La trêve ne concerne que les expulsions des locataires obtenues judiciairement. Ainsi, le dispositif ne saurait concerner les congés délivrés par le bailleur.

Le congé du bailleur

Pendant la location, le bailleur peut donner congé à son locataire en respectant des conditions de forme et de délai bien précises.

Dans quels cas ? Le propriétaire du logement peut donner congé au locataire dans 3 cas. Le premier est le congé pour vente : le bailleur souhaite vendre le logement vide de toute occupation. Le locataire bénéficie d'un droit de préemption sur l'achat en location vide, mais pas en location meublée. Le second est le congé pour reprise : le bailleur souhaite reprendre le logement pour y habiter lui-même, ou y loger un ascendant/ descendant en ligne directe. Enfin, le troisième est le congé pour motif légitime et sérieux : lorsque le locataire ne respecte pas les conditions du contrat de bail (impayés, retards répétés dans le paiement des loyers, troubles du voisinage, défaut d'entretien..).

Sous quelle forme ? Le congé du bailleur est en réalité différent du préavis du locataire, qui peut être délivré à n'importe quel moment. En effet, le congé du bailleur est en réalité une demande de non renouvellement. De ce fait, il ne peut être délivré qu'en respectant certains délais : au

minimum 6 mois avant la date anniversaire du contrat (3 ans) en location vide, et au minimum 3 mois avant le terme du bail (1 an) en location meublée. La délivrance du congé peut se faire en main propre contre émargement, en recommandé avec accusé de réception (la date de réception constitue le point de départ du congé), ou par notification d'huissier.



La trêve hivernale, dispositif protecteur du locataire, ne s'applique donc pas dans le cadre d'une demande de non renouvellement du contrat de bail par le locataire, car il ne s'agit pas d'une expulsion.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ce dispositif concerne désormais également les squatters. Ces derniers étaient jusqu'à présent exclus de la mesure. Cependant, son application demeure soumise à l'avis du juge, qui peut décider selon les cas de ne pas accorder ce sursis.

L'expulsion arbitraire, un délit pénal

La loi ALUR a récemment introduit l'article 226-4-2 du Code Pénal, renforçant ainsi les sanctions contre les expulsions menées par les bailleurs sans titre. Cet article prévoit que ces pratiques sont punies de 3 ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. Rappelons à ce titre que seule une décision de justice et l'intervention d'un huissier permettent valablement d'expulser un locataire. Même dans le cas d'impayés de loyer, ou quel que soit le motif, le bailleur risque de devoir verser des dommages et intérêts à son locataire indélicat, et peut se voir obligé de le réintégrer dans le logement. Charge à lui ensuite de lancer la procédure d'expulsion en bonne et due forme.

Le dispositif Solibail

Retours et éclaircissements sur ce dispositif d'intermédiation locative, qui ne concerne pas encore toute les régions en France.

Le principe ? Le dispositif Solibail permet de proposer des logements du parc privé aux personnes démunies. Il s'agit d'un geste civique offert par les bailleurs, reposant sur un partenariat entre collectivités locales et associations agréées.

Les dispositifs d'IML se sont développés depuis la loi Besson du 31 mai 1990, grâce aux initiatives locales et associatives.

Dans la pratique, ce dispositif repose sur l'articulation de deux systèmes : le mandat de gestion, et la location/sous location.

Le propriétaire conclut un mandat de gestion avec une AIVS par exemple, une agence immobilière à vocation sociale, qui assure une gestion locative adaptée.

Une association est ensuite locataire du bien, via un bail régi par les dispositions du Code Civil de trois ou six ans. C'est cette association qui se charge de l'entretien du logement et du règlement des loyers.

Le bail signé comporte une clause de sous location grâce à laquelle l'association pourra placer dans le logement une personne démunie. L'occupant est lié par une convention d'occupation à durée déterminée.

Des avantages certains

Grâce au dispositif Solibail, le bailleur est certain de percevoir ses loyers et de l'entretien du logement. D'autre part, en cas de cumul avec une convention ANAH avec ou sans travaux (défiscalisation Borloo ancien de 30 à 70% selon la convention), une prime de 1000 euros lui sera octroyée.

L'habitat participatif

Nouveautés 2016 à venir pour l'habitat participatif

Avec les sociétés d'habitat participatif, un cadre juridique est créé pour l'habitat participatif, nouvelle forme d'habitat où les futurs habitants mutualisent leurs ressources pour concevoir, construire et gérer ensemble l'immeuble qui abrite leurs logements. Le décret précise les modalités de fonctionnement de ces sociétés ainsi que les droits et obligations des associés. Cette avancée offre un cadre juridique stable qui sécurise les montages financiers de ces projets.

Des précisions seront apportées par décret courant 2016 sur la garantie financière des sociétés d'habitat participatif, la prise en compte de l'apport en industrie et les modalités de révision des sociétés coopératives d'habitants.

Les chiffres clés

0,06% L'indice de référence des loyers (IRL) du 1^{er} trimestre 2016 s'établit à 125,26, soit une hausse de 0,06 % par rapport à l'IRL du 1^{er} trimestre 2015. Il s'établissait à -0,01% au dernier trimestre 2015.

3,5 millions de personnes touchées par le mal logement en 2015, selon le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre.

12 millions de personnes touchées à des degrés divers par la crise du logement en 2015 : précarité énergétique, impayés de loyers, surpeuplement..

+ 39% de ménages reconnus prioritaires, menacés d'une exécution d'expulsion en ordonnée judiciairement, sur l'année 2015 par rapport à 2014.

Actualités des partenaires

PREFECTURE des Pyrénées-Orientales

Suite à la parution du décret du 30 octobre 2015, la CCAPEX, commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives voit sa composition modifiée dans les Pyrénées-Orientales. En effet, entreront dans cette instance de nouveaux membres avec voix délibérative : l'UDAF, l'AT 66, les CCAS des 3 chefs-lieux d'arrondissement ainsi qu'un représentant de la Chambre départementale des huissiers. De même, y seront représentés les associations de locataires, la CNL et l'AFOC et le secteur de l'hébergement et de l'insertion, à travers la Croix Rouge et Solidarité-Pyrénées.

Cette composition élargie se justifie par de nouvelles missions : au-delà de son rôle d'examen et de traitement des dossiers individuels, la CCAPEX devient une instance de pilotage spécialisée au sein du PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) en charge du suivi et de l'évaluation de la Charte de prévention des expulsions locatives.

Parallèlement, les huissiers doivent obligatoirement signaler à la CCAPEX les commandements de payer lorsque la dette de loyer ou de charges locatives présente une ancienneté minimale de 3 mois ou lorsque elle est équivalente à 3 fois le montant du loyer.

Le DEPARTEMENT / Espace Info Energie

L'Espace Info-Energie du Département, un service public gratuit et indépendant pour la maîtrise de l'énergie

Chaque habitant peut obtenir auprès de l'Espace Info-Energie une information objective pour réduire ses factures d'énergie, rénover son logement, construire performant, installer des énergies renouvelables, ainsi que sur les aides financières mobilisables pour la réalisation des travaux.

Contacts : 04 68 85 82 18 ou eie.66@cd66.fr

L'AIVS « Se Loger en Terre Catalane »

L'AIVS Se loger en terre catalane (agence immobilière à vocation sociale) a le plaisir de vous annoncer son changement d'adresse. Nous serons heureux de vous accueillir au 1er étage du 21 avenue général Guillaud 66000 Perpignan. Nous vous invitons à parcourir notre site internet www.aivs66.com afin de découvrir nos modalités de fonctionnement, nos logements disponibles... L'équipe de l'AIVS est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions et recueillir vos remarques.



La FDPLS

Le 14 mars 2016, la FDPLS (Fédération Départementale Pour le Logement Social) a inauguré sa dernière réhabilitation, à Céret, dans le cadre de l'OPAH. Il s'agit d'un bien communal situé dans le centre-ville au dessus du futur Office du Tourisme. Cette opération a permis de produire 6 T3, avec des loyers inférieurs à 320.00 €, en mobilisant des subventions de l'ANAH, du Département, de la CAF, de la Fondation Abbé Pierre, de la Communauté des Communes du Vallespir, du Conseil Régional, de la Ville de Céret, complété par un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. La FDPLS contribue aussi à maintenir de l'activité économique sur le territoire en confiant la réalisation des travaux aux artisans locaux.



SOLIDAIRES pour L'HABITAT

La fusion des deux réseaux associatifs HABITAT ET DEVELOPPEMENT et PACT a donné naissance au Mouvement SOLIDAIRES POUR L'HABITAT (SOLIHA) depuis près d'un an. Ce réseau associatif poursuit comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale et a notamment pour objet :

- d'œuvrer pour l'amélioration des conditions d'habitat des populations défavorisées, fragiles ou vulnérables,
- et de concourir au développement durable dans ses dimensions économique, sociale, environnementale, territoriale et participative, à la transition énergétique, et à l'émergence de politiques nouvelles en faveur de l'habitat et du développement des territoires. Dans les

Pyrénées-Orientales ce mouvement est représenté depuis février 2016 par SOLIHA 66 (anciennement Habitat et Développement 66) qui intervient sur le territoire départemental sur des missions d'études et suivis opérationnels, conduites de projets de territoire, d'accompagnement des particuliers dans leurs projets de réhabilitation.

Contact : SOLIHA Pyrénées-Orientales, 41 av. Marcel Albert, Perpignan. Tél : 04 68 54 65 45 contact.pyreneesorientales@solihha.fr

Trois Moulins Habitat & la CSF

Le mieux vivre ensemble par l'innovation sociale.

Nous vivons dans un monde en perte de repère ou l'individualisme prime. Face à ce constat, le bailleur HLM Trois Moulins Habitat, un groupe de locataires des 4 cazals à Perpignan et la Confédération Syndicale des Familles (CSF), association nationale de défense des locataires ont décidé d'unir leurs forces afin de faire progresser le mieux vivre ensemble. La CSF organise depuis deux ans déjà dans le cadre d'un partenariat bailleur/locataire la fête des voisins à la résidence des 4 Cazals.

Trois Moulins Habitat a mis gratuitement à disposition de l'association un logement F3 afin de permettre à l'association de mieux se structurer et mettre en place un atelier informatique, du soutien scolaire, un atelier cuisine, un atelier d'alphabétisation, une permanence administrative et un café convivial avec toujours cette même idée : rendre les gens acteurs. Le local a été aménagé entièrement par les familles qui ont choisi, monté et posé le mobilier de la cuisine. 20 familles bénéficient et organisent les activités de la CSF, c'est l'occasion d'apprendre à maîtriser le français, découvrir les cuisines du monde, s'ouvrir à d'autres cultures, faire des sorties ensemble.

Saint Assisclé étant classé quartier prioritaire de la politique de la ville, l'association est un acteur majeur du conseil citoyen et le local constitue un appui déterminant dans le fonctionnement du conseil citoyen.

Ce partenariat a permis de renforcer la mixité, créer du lien social, responsabiliser les personnes par l'animation d'un atelier.

L'UNPI

La Chambre Syndicale de la Propriété immobilière tient son assemblée générale le samedi 9 avril, à 9h30, au Département, à la salle Canigou, avenue Bretonneau à Perpignan.

Bureau Information Jeunesse 66

Le BIJ organise son 20e Forum Logement le 11 mai dans les locaux du CLOUS.

ACTUALITÉS DE L'ADIL 66

Les permanences


« Les Vendredis de l'ADIL »

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 66) déploie ses permanences mensuelles tous les vendredis, dans les trois vallées du département. Une équipe de juristes spécialisés sur tous les thèmes du logement et de l'habitat apporte des réponses aux problèmes rencontrés par les usagers ou les professionnels sur des questions touchant leur logement (acquisition, location, copropriété, voisinage, énergie, défiscalisation etc.). Pour bénéficier d'une consultation juridique gratuite en lien avec le logement, il est conseillé de prendre rendez-vous au préalable directement à l'ADIL 66. Ce service public de proximité vous est offert de manière neutre, gratuite et personnalisée.



LES PERMANENCES DU VENDREDI / 1er semestre 2016

Commune	Lieu	SEPT	OCT	NOV	DEC	JAN	FEV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUIL
1er Vendredi du mois ARGELES 9h00 - 12h30	Hôtel de Ville Salle des Mariages Allée Ferdinand Buisson	4	2	6	4		5	4	1	6	3	1
1er Vendredi du mois CERET 14h00 - 17h00	12 Bd Georges Clémenceau 66400 Céret	4	2	6	4		5	4	1	6	3	1
2ème Vendredi du mois MAURY 8h30 - 10h00	Hôtel de Ville 1 place de la Mairie	11	9	13	11	8	12	11	8	13	10	8
2ème Vendredi du mois CAUDIES DE FENOUILLEDES 10h30 - 12h00	Hôtel de Ville Place de la mairie	11	9	13	11	8	12	11	8	13	10	8
2ème Vendredi du mois ST PAUL DE FENOUILLET 14h00 - 16h00	Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes 14 rue de Lesquerde	11	9	13	11	8	12	11	8	13	10	8
3ème Vendredi du mois SAILLAGOUSE 10h00 - 12h00 / 14h00 - 16h00	Hôtel de Ville Impasse Oliva, 66800 Saillagouse							18	15	20	17	
4ème Vendredi du mois TROUILLAS 9h00 - 12h00	Hôtel de Ville Avenue des Albères	25	23	27		22	26	25	22	27	24	22

 Pas de permanence

LES PETITS DEJEUNERS DES SYNDICS BÉNÉVOLES DE COPROPRIETES

L'ADIL 66 organise, à l'attention des syndicats bénévoles de copropriété et des partenaires, la prochaine session des petits déjeuners de copropriété, le 9 juin 2016, de 9h à 11h. Le thème portera sur la comptabilité de la copropriété. Inscription gratuite.

AG de l'UNPI

La Chambre Syndicale de la Propriété immobilière tient son assemblée générale le samedi 9 avril, à 9h30, au Département, à la salle Canigou (avenue Bretonneau).

Conseil D'administration de l'ADIL 66

L'ADIL réunira son conseil d'administration le 9 mai prochain.

BIJ 66

Le BIJ organise le 20e Forum Logement au CLOUS, le 11 mai à partir de 9h (offres de location, stands d'information, conférence sur la colocation).

ANIL

Habitat actualité n°149

Ce bulletin bimestriel fait le point sur l'actualité du secteur du logement : études, propositions, projets et surtout, l'évolution de la réglementation...

www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/habitat_actualite_149.pdf



L'ADIL 66 AVEC LE SOUTIEN DE L'ÉTAT, DU DÉPARTEMENT, DE LA CAF ET DE L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES ET DES ACTEURS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DES PYRÉNÉES ORIENTALES