

adil

Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de Seine-et-Marne

# Rapport d'activité # ADIL 77 2021



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

## Sommaire

**RAPPORT MORAL .....5****RAPPORT D'ACTIVITÉ****PRESENTATION ET FONCTIONNEMENT DE L'ADIL ..... 6**

<b>a. L'ADIL 77, la référence habitat.....</b>	<b>7</b>
Les missions principales de l'ADIL	7
Missions spécifiques	9
<b>b. Une équipe pluridisciplinaire .....</b>	<b>10</b>
<b>c. Les membres de l'ADIL .....</b>	<b>11</b>
L'assemblée générale et le conseil d'administration	11
La gouvernance de l'ADIL	12
<b>d. L'implication locale de l'ADIL .....</b>	<b>12</b>
Participation aux instances locales et départementales	13
Interventions et actions partenariales	14

**LES CHIFFRES CLES ..... 15**

<b>a. La fréquentation en chiffres .....</b>	<b>16</b>
Caractéristiques des ménages	17
Nature du consultant.....	17
Types de ménages.....	17
Statut du consultant.....	17
<b>b. Origine géographique.....</b>	<b>18</b>
<b>c. Des outils adaptés et actualisés .....</b>	<b>19</b>
Diffusion de l'actualité juridique aux partenaires	19
Notre site internet	19
Les réseaux sociaux	19
L'ADIL, relais d'information des partenaires	20
<b>c. La mission DALO - DAHO.....</b>	<b>21</b>

**LES PRINCIPALES THEMATIQUES D'INTERVENTIONS ..... 22**

<b>a. L'amélioration de l'habitat .....</b>	<b>24</b>
Outil : aides locales	24
<b>b. Les rapports locatifs.....</b>	<b>25</b>
<b>c. L'accession à la propriété .....</b>	<b>26</b>
Volet juridique de l'accession	26
Financement de l'accession	26
<b>d. La copropriété.....</b>	<b>27</b>
<b>e. Le voisinage.....</b>	<b>28</b>
<b>f. La fiscalité .....</b>	<b>28</b>
<b>g. L'urbanisme.....</b>	<b>28</b>

**RAPPORT FINANCIER..... 29**

<b>a. Les ressources de l'ADIL .....</b>	<b>30</b>
<b>b. Les dépenses.....</b>	<b>31</b>
<b>c. Le bilan.....</b>	<b>32</b>
Synthèses budgets ADIL et DALO .....	34
<b>d. Perspectives budgétaires.....</b>	<b>34</b>
Arrêt de la mission DALO .....	35

**ANNEXES ..... 36**

Annexe 1 : Rapport du commissaire aux comptes	37
Annexe 2 : Procès-verbal – AG du 21/05/2021	49
Annexe 3 : Procès-Verbal – AG du 8/10/2021	56



# Rapport moral

Dans un contexte de contraintes sans cesse renouvelées, l'année 2021 aura été le témoin de certitudes bousculées et de confrontations organisationnelles.

Les modèles mis en place en 2020 pour répondre aux défis engendrés par la crise sanitaire nous paraissaient sans doute acquis et clairement définis pour l'avenir. C'était sans compter sur l'évolution d'une situation sanitaire qui en 2021, n'a cessé d'évoluer en dents de scie, nous imposant chaque jour de nous réadapter, de nous réorganiser et de nous approprier de nouveaux modèles.

Malgré ce contexte d'incertitudes, nous avons su adapter nos modes de consultations : l'année 2020 nous imposait un mode d'informations méconnu jusqu'ici, à savoir le distanciel ; 2021 nous a permis, de nouveau, de « privilégier dans la mesure du possible le contact direct avec le public ».

Pour répondre à cet objectif, nous avons, comme nous nous y étions engagés, développé le nombre de nos permanences. Nous avons mis en place un nouveau point d'accueil dans la commune d'OTHIS et un accord avec la commune de Villeparisis a été pris, ce qui portera à 18 le nombre de communes dans lesquelles nous sommes présents.

Il s'agit encore pour l'ADIL de faciliter l'exercice difficile mais que nous souhaitons nous imposer, de permettre un véritable travail de proximité par une présence effective sur tout le territoire.

Nous avons également exprimé le souhait de toucher un plus large public, et en particulier de mettre en place des modules d'information à destination des jeunes. C'est en fin d'année 2021 que cet objectif a pu être en partie atteint ; Nous avons pu, en partenariat avec Action Logement, délivrer une information tendant à favoriser la connaissance des modalités financières et juridiques de l'accès à un logement autonome. Ces modules ont eu lieu à destination des jeunes de l'ALJT de Meaux, du FJT de Relais jeunes à Torcy et à la mission locale de Lagny-sur-Marne.

C'est ici l'occasion de rappeler l'importance du partenariat que nous avons développé avec les institutionnels présents dans le département, mais également avec les membres du Conseil d'Administration. Il nous permet de maintenir les valeurs fondatrices de notre association, à savoir l'indépendance, la gratuité et la neutralité de l'information que nous délivrons.

Ce partenariat nous permet également de déployer notre expertise et le travail entre professionnels, avec toujours le même souci de répondre tous ensemble aux besoins des usagers. Tel a été le cas notamment de la participation à l'élaboration et la mise en place du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), de notre présence aux COPIL et COTECH du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), de notre participation à l'élaboration de nombreux PLH et CIL ou encore de la signature du Schéma Directeur du Logement et du cadre de vie 2021-2026.

Enfin, l'année 2021 aura été l'occasion d'une réflexion initiée par une démarche stratégique du réseau sur « l'ADIL de demain ». Elle nous aura permis d'échanger avec les salariés mais également avec l'ensemble de nos administrateurs sur leur vision de l'avenir de notre association d'ici les 5 prochaines années.

Enfin, le travail d'élargissement des financements aux EPCI a fait l'objet d'une première démarche consistant à relancer les territoires dans lesquels nous effectuons des permanences. Cette première démarche reste perfectible mais a le mérite d'avoir permis une première action de sensibilisation.

Pour conclure, nous ne pouvons clore ce rapport sans mettre en avant tout le travail effectué par l'équipe de l'ADIL, notamment par son adaptation aux situations de fragilité des usagers, largement amplifiées par la crise de la COVID 19. Elle nous aura contraints à une réflexion qui, au-delà de notre savoir-faire, nous a interrogés sur notre savoir-être pour toujours répondre avec efficacité aux demandes dans un contexte de relations humaines en mutation.



Le Président,

**Thierry CERRI**

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022



# 1

## Présentation et fonctionnement de l'ADIL



## a. L'ADIL 77, la référence habitat

Association de droit privé régie par la loi 1901, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Seine-et-Marne est la **1<sup>ère</sup> ADIL à être créée en France en 1975**. Elle a d'ailleurs servi de modèle expérimental durant deux années, de 1973 à 1975, lors de la création du réseau ANIL/ADIL.

Le caractère d'intérêt général de la mission et du fonctionnement des ADIL a été institutionnalisé par la loi SRU du 13/12/2000 qui leur a consacré une base législative (article L. 366-1 du CCH). Le décret du 6/11/2007 fixe les clauses types des statuts des ADIL ainsi que les conditions d'agrément et de contrôle auxquelles elles sont soumises.



**DEPUIS 1973**

**AU SERVICE**

des ménages et  
des partenaires



**THÉMATIQUES :**

rapports locatifs, accession,  
rénovation énergétique, non  
décence/habitat indigne,  
copropriété, publics en difficulté,  
urbanisme

### Les missions principales de l'ADIL



#### CONSEIL GRATUIT, NEUTRE ET PERSONNALISÉ

En tenant compte des spécificités locales, l'ADIL apporte aux ménages **un conseil gratuit, neutre et personnalisé** sur toutes les questions **juridiques, financières et fiscales relatives au logement** et leur propose des solutions adaptées à leur situation personnelle.



#### JURISTES FORMÉS

Les conseils apportés par l'ADIL reposent sur les compétences de **juristes formés sur l'ensemble des thématiques liées au logement**. Spécialisés en droit immobilier, les six conseiller-e-s-juristes de l'ADIL informent sur les **droits et obligations** et répondent sur des points précis de la **réglementation applicable** : baux, contrat de vente, copropriété, non-décence, etc.

Ils apportent des solutions concrètes adaptées à la situation personnelle des consultants qui sont ainsi mieux armés pour prendre en charge leur projet ou régler leurs difficultés.

L'ADIL guide les ménages dans leurs projets **mais n'agit pas à leur place** : son rôle exclusif est de les informer, les conseiller et les orienter, le cas échéant, vers l'organisme ou le partenaire adéquat.

#### CE QUE L'ADIL NE FAIT PAS

- n'assure aucune fonction commerciale,
- ni de négociation ou défense du consommateur,
- reste en dehors de tout acte contentieux,
- ne diffuse pas de listes de logements à louer ou à vendre.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022



### RÔLE DE PRÉVENTION

Elle assure un **rôle de prévention**, notamment en direction des publics fragilisés, en leur permettant de mieux connaître le cadre juridique et les solutions adaptées à leur situation personnelle, et ainsi d'éclairer leur choix.



### SERVICE DE PROXIMITÉ

Afin de remplir pleinement son rôle de facilitateur d'accès au droit, l'ADIL s'efforce d'offrir une véritable proximité aux ménages résidant sur le département, par une présence effective des juristes sur l'ensemble des lieux d'accueil du public tels que les Point-Justice mais également par l'existence de deux bureaux fixes (Nord et Sud).



### RÔLE D'EXPERT

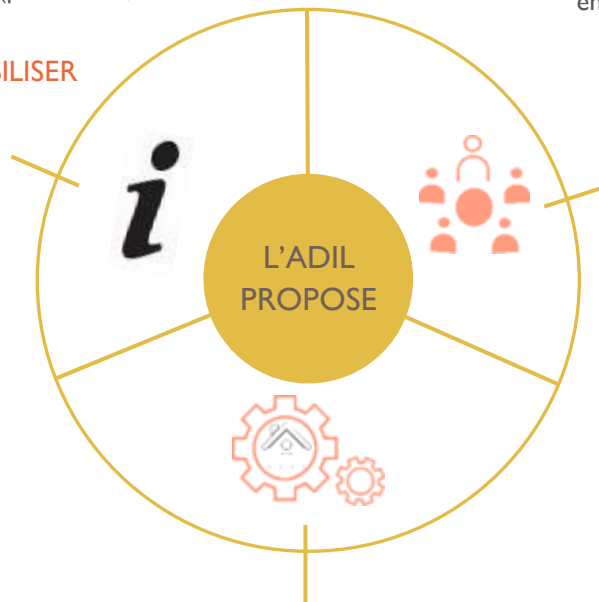
Les compétences et connaissances de l'ADIL la conduisent naturellement à participer ou à être associée aux **travaux des instances locales** (CCAPEX, PDALHPD, etc.).

Elle assure en outre l'envoi périodique d'éclairages relatifs à l'actualité juridique, sous forme dématérialisée, auprès des partenaires et professionnels (Notes de l'ADIL 77, études annuelles sur les décisions d'expulsions, etc.), elle organise des journées de **formations**, à la demande, auprès de ses partenaires (zoom sur l'actualité juridique, etc.) ou participe à des **manifestations ponctuelles** (forum, journées d'information, salons, portes ouvertes), en association avec ses partenaires.

L'ADIL assure aux services sociaux et aux associations œuvrant dans le domaine du logement un appui juridique permanent ainsi qu'une veille juridique.

Accès gratuit à l'information juridique, financière et fiscale en matière de logement pour tout public (particuliers, professionnels, élus).

**POUR ÉCLAIRER, SENSIBILISER  
ET FACILITER**



Un appui à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques publiques.

**POUR APPORTER  
EXPERTISE ET  
CONNAISSANCE AUX  
COLLECTIVITÉS LOCALES  
EN CHARGE DE  
L'HABITAT.**

Actions spécifiques adaptées au contexte local et aux problématiques rencontrées.

**POUR INFORMER et FORMER**



## Missions spécifiques



### POINT RÉNOVATION INFO SERVICE (PRIS)

Depuis 2017, l'ADIL est missionnée par l'ANAH pour conseiller et orienter les ménages en souhaitant rénover leur habitation dans les meilleures conditions financières, par l'obtention des aides dédiées délivrées par l'ANAH.

En outre, l'ADIL accompagne le déploiement de la plateforme **SURE (Service Unique de la Rénovation Energétique)**.



### OBSERVATOIRE

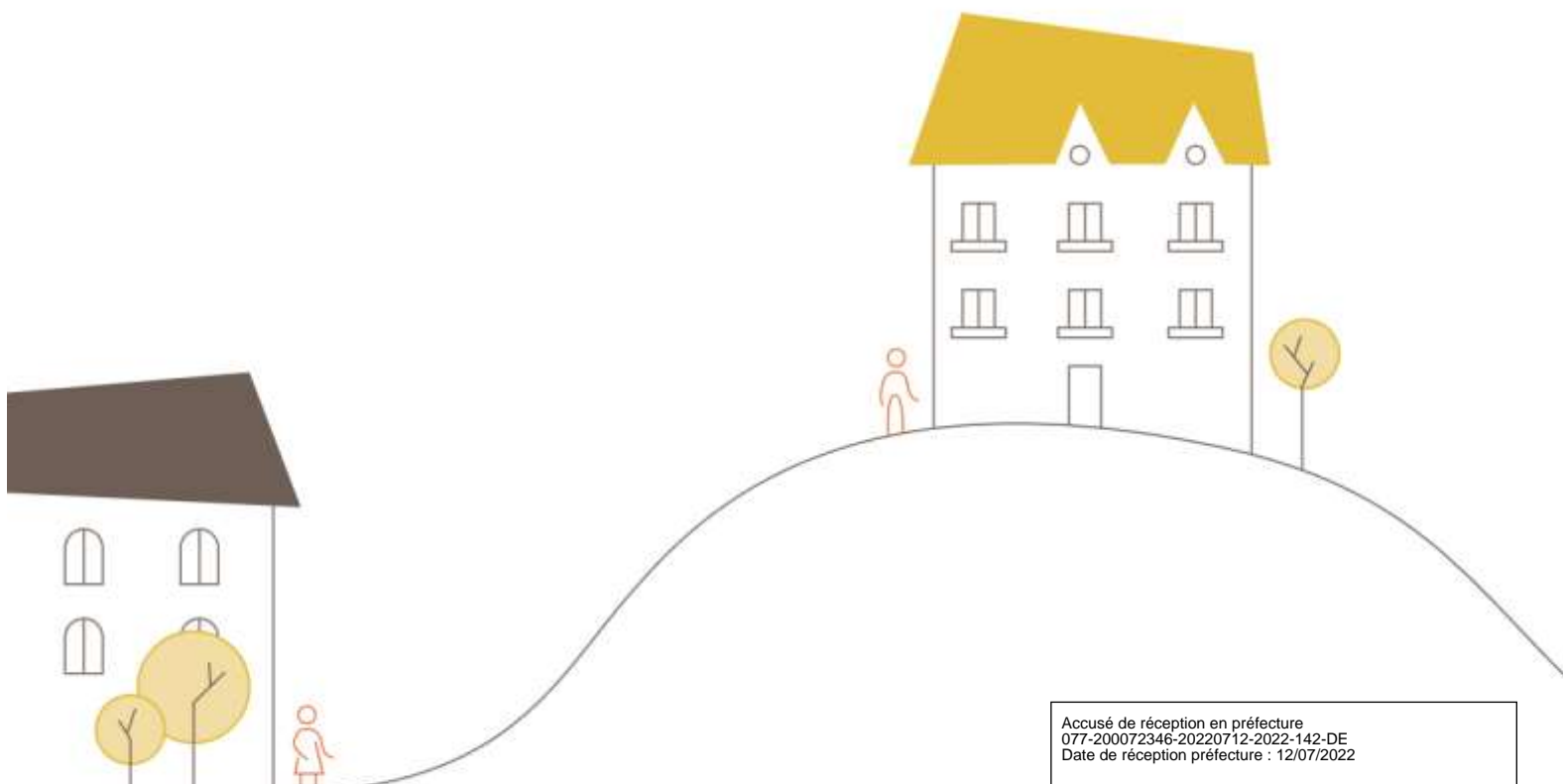
A partir de son activité de conseil, l'ADIL détient une bonne **connaissance** du comportement, des situations et des demandes des ménages, ce qui en fait un **observateur privilégié** au service de ses membres et des pouvoirs publics. L'analyse des **statistiques** de fréquentation et des préoccupations exprimées par les consultants apporte des éléments d'information sur l'application des textes et sur les besoins formulés par la population.

L'Adil est en charge, sur la base d'une convention, du **Recensement et du suivi de la commercialisation des programmes immobiliers neufs**, collectifs et individuels, qui s'implantent sur le périmètre d'intervention des établissements publics Epamarne et Epafrance.



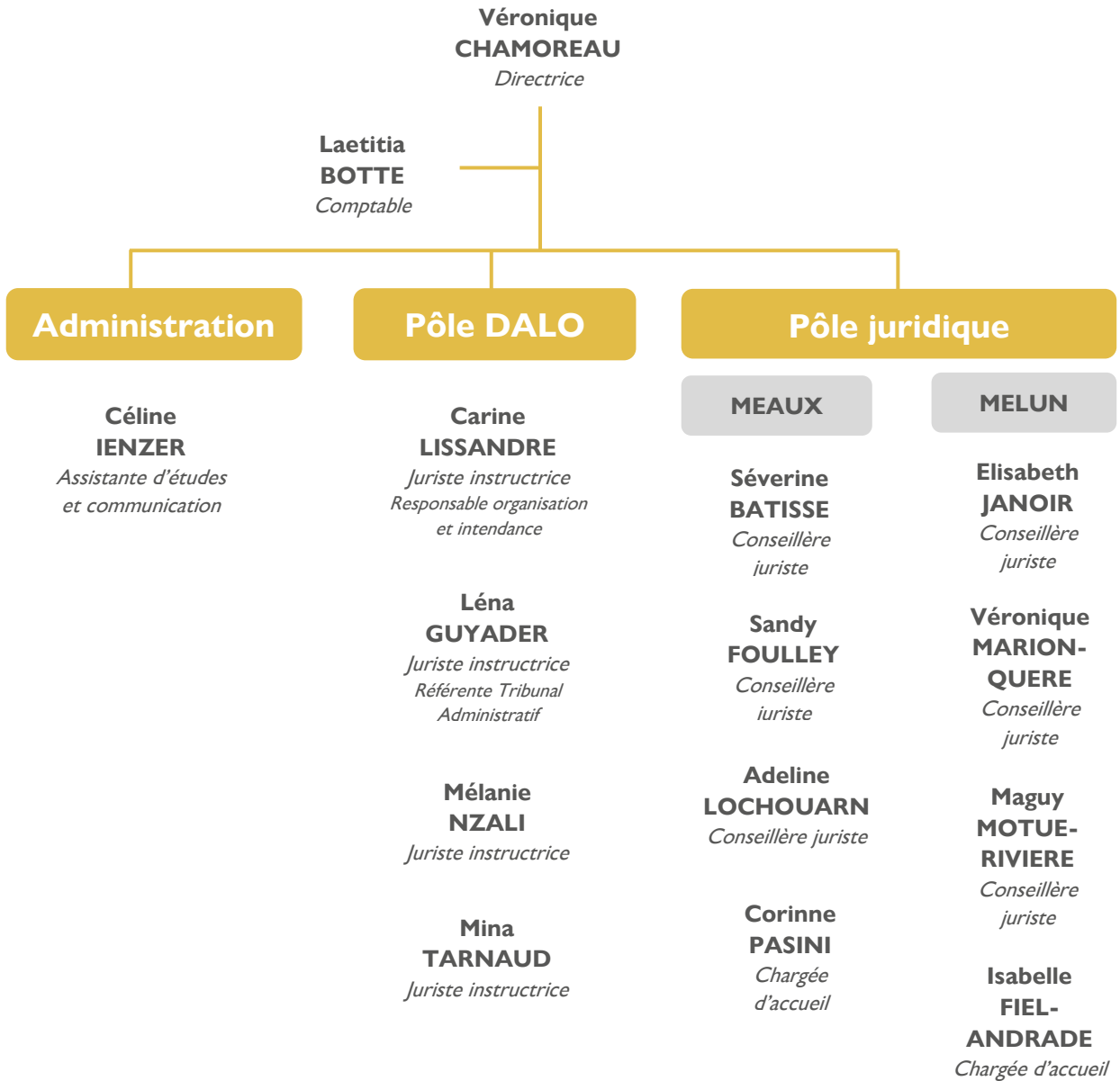
### DALO – DAHO

Service instructeur des demandes de logements faites dans le cadre du DALO-DAHO depuis 2010.

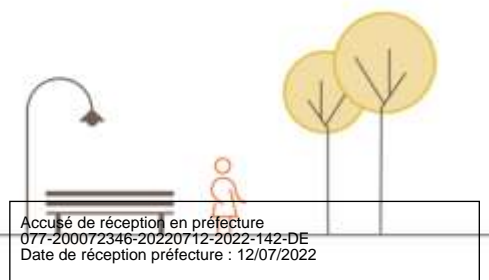


## b. Une équipe pluridisciplinaire

Notre équipe au 31 décembre 2021.



**13,8 ETP en moyenne**, soit une augmentation de 0,2 de temps de travail par rapport à 2020.



## c. Les membres de l'ADIL

L'action de l'ADIL 77 est soutenue par des partenaires publics et privés qui, par leur contribution financière, lui permettent de délivrer ses services **gratuitement** et d'assurer son action en toute **neutralité** et **indépendance**.

### L'assemblée générale et le conseil d'administration

Ces partenaires sont adhérents de l'ADIL 77 et à ce titre, bénéficient d'un droit de vote lors de l'Assemblée Générale annuelle. Ils sont répartis en **trois collèges pluridisciplinaires**.



\* membres du Conseil d'Administration

## La gouvernance de l'ADIL

### EXTRAIT DES STATUTS

Les membres du conseil d'administration sont élus par l'assemblée générale pour trois ans et par chacun des trois collèges définis à l'article 9 selon les modalités suivantes :

- Collège 1 peut disposer de 9 à 12 sièges, une double représentation étant offerte aux organismes à statut paritaire ;
- Collège 2 peut disposer de 9 à 12 sièges ;
- Collège 3 comprend les membres de droit (Conseil départemental, Préfecture, DDT et Union des maires) et peut en outre disposer de 5 à 8 sièges.

L'ADIL est **Présidée** par Thierry CERRI, représentant du Conseil Départemental.

### Vice-Président

Philippe PELLUET, représentant d'Action Logement

### Secrétaire et Secrétaire-Adjoint

Charles TAMAZOUNT, chef du service logement DDT

Daniel DOMETZ, représentant de SOLIHA 77

### Trésorier et Trésorier-Adjoint

Vincent FRAYSSINET, représentant de la Fédération BTP

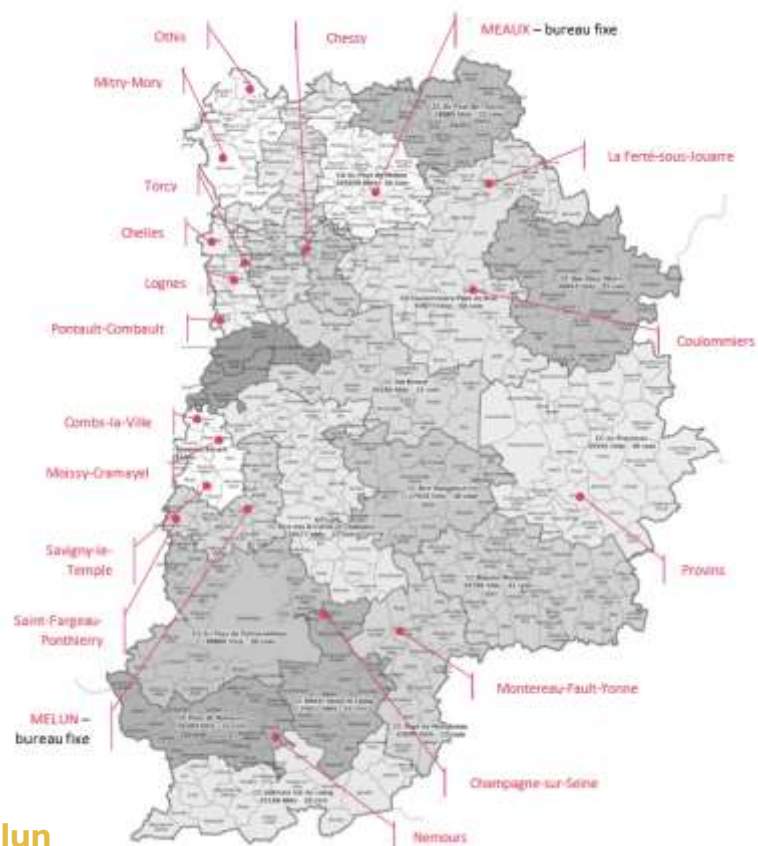
Fernand VERDELLET, président de Relais Jeunes

## d. L'implication locale de l'ADIL

Outre ses bureaux implantés pour l'un, sur le Nord du Département (Meaux) et pour l'autre sur le Sud (Melun), l'ADIL est également présente sur de nombreuses permanences tenues dans les lieux d'accueil du public tels que les Points-Justice, Mairies, Centres Sociaux : l'ADIL est ainsi représentée dans 17 communes.

L'année 2021 a été marquée par l'**augmentation du nombre de permanences** effectuées par l'ADIL sur le département. Il s'agit là d'une volonté affichée de la direction qui met en avant deux points primordiaux, à savoir répondre autant que faire se peut à « l'aller vers » et de fait, élargir le **travail de proximité** auprès des ménages.

Ainsi une nouvelle permanence dans la commune d'OTHIS a pu voir le jour. Une convention est signée avec la commune de Villeparisis pour une effectivité en 2022.



**2 bureaux : Meaux et Melun**

**17 communes,**

**40 permanences mensuelles**

## Participation aux instances locales et départementales



L'ADIL est :

- Signataire du Schéma Directeur du Logement et du Cadre de Vie de la CAF,
- Membre de la CCAPEX,
- Membre du Comité de Pilotage du PDALHPD et signataire du 8<sup>ème</sup> PDALHPD,
- Membre et signataire de la Charte de Prévention des expulsions,
- Membre du Comité technique du PDLHI,
- Membre au sein des groupes de travail dans l'élaboration de nombreux des PLH et CIL du territoire,
- Conseiller technique CADAL
- Partenaire du SURE (Service Unique de la Rénovation Energétique).

Signature du SDLCV de la CAF – 3/11/2021



Réunion référents LHI – 15/11/2021



## Interventions et actions partenariales

Comme toujours l'ADIL reste un référent en matière d'information et d'actualité juridique à destination des acteurs locaux et/ou institutionnels.

Les juristes sont également sollicités pour participer à des formations, journées d'information, forums, tables rondes auprès d'un public ciblé.



### POUR TOUS LES ACTEURS

Copropriétaires, locataires, bailleurs, agents des collectivités locales, CAF, travailleurs sociaux..



**EN FONCTION DES BESOINS, DES CONNAISSANCES ...**  
(expert, grand public)



### SUR DES THÉMATIQUES VARIÉES

Copropriété, accession, impayés, actualités juridiques ...

Sur l'année 2021, nous avons participé ou sommes intervenus :

Sujet	Public cible	Demandeur
<b>Actualité Habitat Indigne</b> (suite promulgation ordonnance du 16/09/2020)	Travailleurs sociaux	CAF
<b>Prévention des Expulsions</b> (Remise à niveau des connaissances en matière de procédure)	Travailleurs sociaux	Association Empreintes
<b>Habitat Indigne</b>	EPCI et collectivités locales	PDLHI
<b>Information droits en cas d'intempéries</b>	Ménages de CA Meaux	MJD
<b>Salon de l'immobilier neuf</b>	Tous les ménages	COOP HLM (PARIS – DIGITAL)
<b>Accès au logement des jeunes</b> (Partenariat Action Logement)	Jeunes de – de 30 ans	ALJT
<b>Accès au logement des jeunes</b> (Partenariat Action Logement)	Jeunes de – de 30 ans	FJT
<b>Accès au logement des jeunes</b> (Partenariat Action Logement)	Jeunes de 16 à 25 ans	Mission locale
<b>Droits et devoirs des locataires</b>	Usagers du centre social	Centre social

# 2

## Les chiffres clés



## a. La fréquentation en chiffres

Alors que l'année 2020 a été marquée par une forte augmentation, inédite jusqu'ici, du nombre des consultations (15 165), l'année 2021 pour sa part retrouve un rythme en adéquation avec une situation plus stable puisque le nombre de consultations (y compris hors département du 77) est de 13 411. Pour mémoire, l'année 2019 affichait 12 477 consultations en y incluant également celles qui émanaient de ménages résidant hors département.

# 13 411

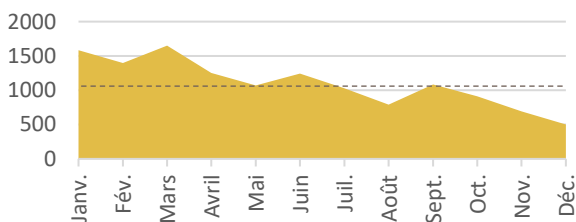
**CONSULTATIONS**

dont 217 hors département

Depuis 2020, les méthodes d'organisation ont été bouleversées. En particulier la fixation de rendez-vous téléphoniques, jusqu'ici méconnue de nos services, est devenue une modalité de mise en contact qui remplit des atouts indiscutables de rapidité et de facilité.

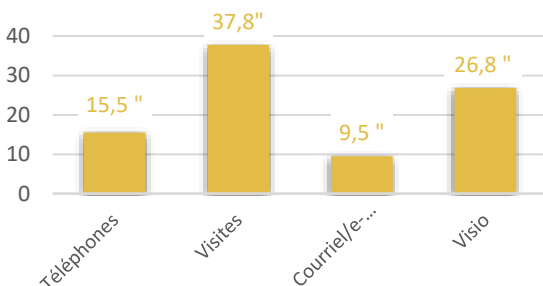
C'est une nouvelle gestion de délivrance de l'information qui a été, par ailleurs, largement plébiscitée par les lieux de permanences en cas de fermeture de leurs locaux.


Nombre mensuel des consultations



Globalement, la durée moyenne d'une consultation est de 22 minutes et 24 secondes.

Durée moyenne de la consultation (en minutes)



56,4 %  téléphone

 32,6 %  
courriers / e-mails

 10,6 %  
entretiens physiques

0,4 %  visio

Sur l'année 2021, la prise de rendez-vous téléphoniques connaît une nouvelle augmentation puisqu'elle passe à 3 253.

Jusqu'ici les visites représentaient environ 21 % des consultations ; 2020 a connu une forte baisse des visites qui ont été de l'ordre de 9,5 %. Ce mode de consultation a connu une légère remontée en 2021 et passe pour cette année à 10,5 %. Il n'en demeure pas moins que ce type de consultations reste marqué par les différentes mesures de protections sanitaires visant à réduire au maximum, sur certaines périodes, les contacts humains ; les ménages ont de fait, réduit les entretiens physiques.

Cette baisse des visites a, en contrepartie, favorisé les demandes par mail. Ces derniers ont été, en 2021 comme en 2020, privilégiés et subissent à nouveau une augmentation générale puisqu'ils représentent 32,5 % des demandes contre 32,25 % en 2020 et 31,4 % en 2019. Cette augmentation est d'autant plus marquante qu'elle ne trouve pas son origine dans les demandes d'amélioration de l'habitat qui pouvaient jusqu'ici justifier cette augmentation dans la mesure où le nombre de demandes tenant au PRIS-ANAH étaient en forte progression et se formulaient obligatoirement par courriels.

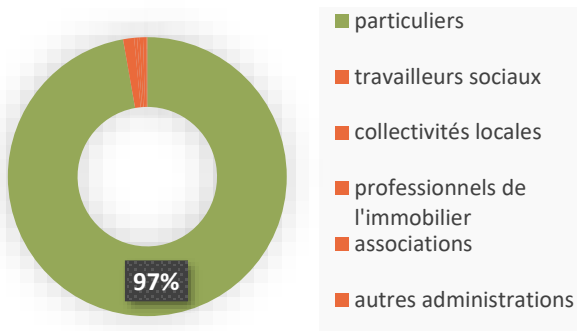
En effet, la mission de PRIS-ANAH confiée par l'ANAH locale à l'ADIL et qui subissait d'année en année une forte progression, connaît un léger ralentissement en 2021. Celui-ci doit très certainement être mis en lien avec la création d'un centre détaché du PRIS-ANAH ayant pour vocation de traiter les demandes MaPrimeRénov'. La baisse attendue des sollicitations auprès de l'ADIL, depuis la création de cette plateforme, n'a finalement été que très faible pour cette année mais verra vraisemblablement une diminution plus accrue en 2022 avec, en particulier, la mise en place du dispositif France Renov'.



## Caractéristiques des ménages

### Nature du consultant

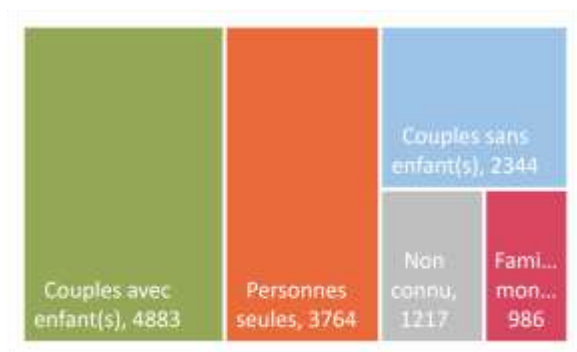
Pour cette année comme en 2020, l'ADIL a été très largement sollicitée par les particuliers (12 826), alors que les demandes formulées par les travailleurs sociaux sont pour leur part, en légère baisse. Les associations ont, quant à elles, été davantage demandeuses en comparaison avec l'année 2019 passant de 29 en 2019 à 49 en 2021 (les chiffres de 2020 à ce stade ne permettent pas une comparaison juste car il s'agit d'une année où le nombre de sollicitations a été exponentiel et sans comparaison avec une activité normale).



### Types de ménages

Alors que sur les années 2017 et 2018 la plus forte demande émanait de personnes seules, l'année 2021 comme 2019 est majoritairement marquée par des sollicitations de couples avec enfant(s).

Les personnes seules, pour leur part, arrivent en seconde position et sont suivies par les couples sans enfant(s).



### Statut du consultant

Les propriétaires occupants sont majoritaires dans la consultation de l'ADIL en 2021 (58,8%) comme en 2020. Ils sont suivis par les locataires du secteur privé (20,4%), puis par les locataires HLM (10,3%), viennent ensuite les propriétaires bailleurs (7,1%) pour finir par les personnes issues d'hébergement collectif ou d'occupants à titre gratuit (3,4%).

### Tranches d'âges des consultants

Les personnes dont l'âge se situe entre 40 et 59 ans sont celles qui sont les plus demandeuses d'informations auprès de l'ADIL. Se sont ensuite les 30-39 ans qui nous sollicitent en nombre puis celles de plus de 60 ans.

Ce relevé permet de constater que les jeunes de moins de 30 ans sont très minoritaires alors qu'il s'agit d'une cible qui mérite d'être informée, en particulier en matière de rapports locatifs (constitution d'un dépôt de garantie, démarches lors de l'entrée dans les lieux..).

Dans ce sens, nous avons envisagé, pour développer l'information à destination des jeunes, de se rapprocher des FJT et Missions Locales. Un début de travail dans ce sens a été effectué en fin d'année (décembre 2021) puisque en partenariat avec Action Logement, nous avons effectué 2 réunions, en soirée, auprès de l'ALJT de Meaux d'une part, puis de Relais Jeunes de Torcy d'autre part. En matinée une réunion d'information selon le même module de partenariat a été effectuée à la Mission Locale de LAGNY.

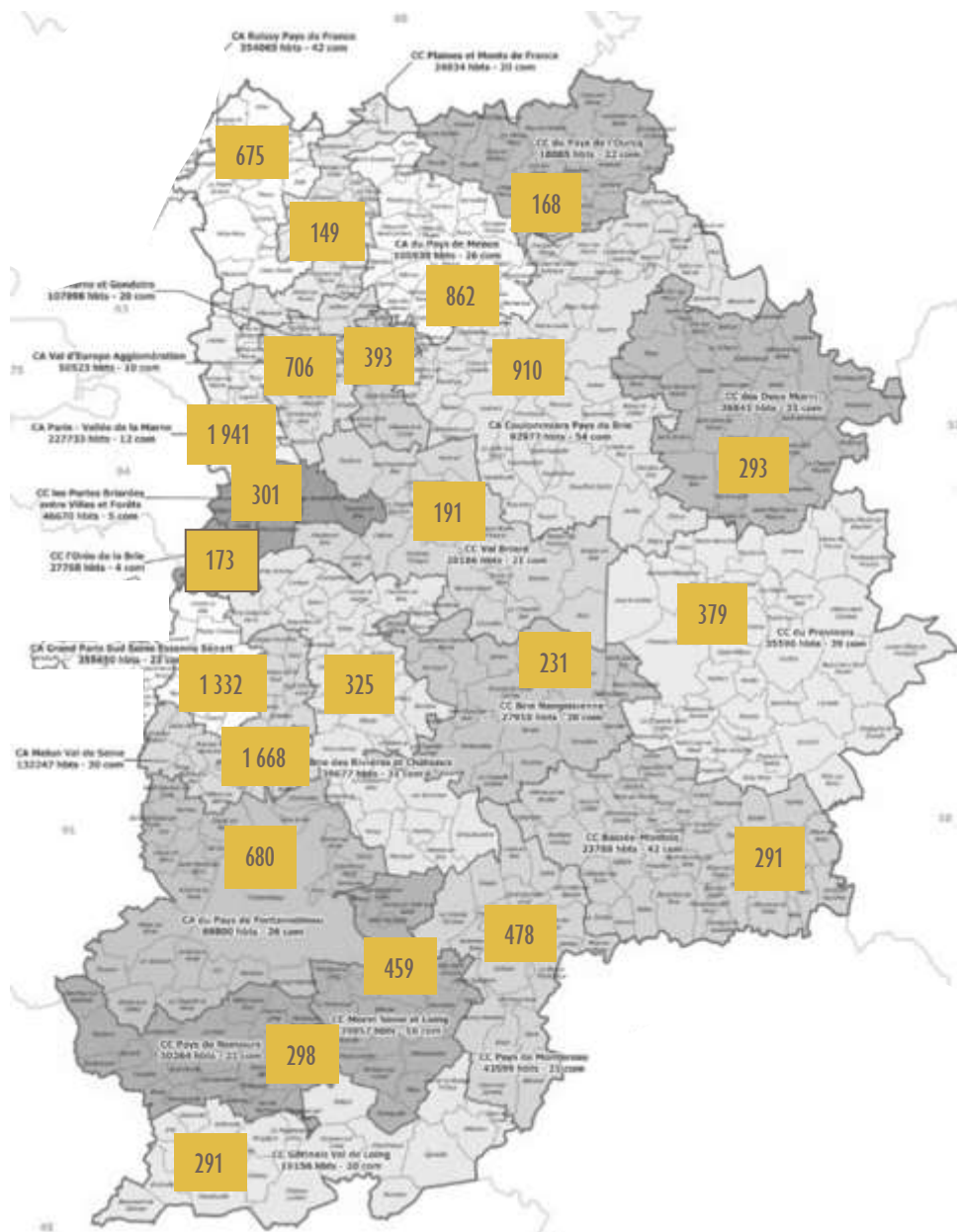


## b. Origine géographique

Les Communautés d'Agglomération et les Communautés de Communes les plus sollicitées restent celles dont la population est la plus nombreuse et le territoire le plus large et qui de fait, bénéficient d'un nombre important d'infrastructures et de lieux d'accueil.

L'illustration permet de démontrer que les territoires les plus demandeurs sont également ceux sur lesquels sont implantés les bureaux de l'ADIL ou bien sur lesquels des permanences sont effectuées. Notamment et pour exemple, la CA de Paris-Vallée de la Marne qui reste l'EPCI dont le nombre de sollicitation est le plus important, dispose de permanences des juristes de l'ADIL dans tous les points justice implantés sur son territoire (Lognes, Chelles, Pontault-Combault) ainsi que sur la mairie de la commune de Torcy.

Cette analyse permet, encore une fois, de démontrer que la proximité reste indispensable lorsqu'il s'agit de toucher un large public.



## c. Des outils adaptés et actualisés

### POUR LE GRAND PUBLIC



Site internet  
et réseaux sociaux



Dépliants, guides,  
fiches pratiques



Modèles de  
courriers

### POUR LES PROFESSIONNELS



Veille juridique



Bilan annuel personnalisé  
par territoire



Études, référentiel

## Diffusion de l'actualité juridique aux partenaires

L'ADIL diffuse aux partenaires des études de connaissance du territoire. En particulier l'analyse relative aux décisions d'expulsion dans le département est diffusée annuellement. Elle n'a pas pu être produite en 2021 car à la suite de la récente réforme de la justice ayant entraîné la fusion des tribunaux d'instance et de grande instance, le Ministère de la Justice n'a pas été en mesure de distinguer les affaires de contentieux locatifs de ceux professionnels. En conséquence, faute de données, nous n'avons malheureusement pas été en mesure d'actualiser l'éclairage complet recensant les décisions d'expulsions de notre département comparées à celles du territoire national et de la région, comme nous le faisons habituellement en novembre.

L'ADIL diffuse une **veille juridique** par l'envoi de Notes ou de flash d'information.

## Notre site internet

Le site de l'ADIL 77 s'appuie sur le site du réseau national de l'ANIL.

Il regroupe :

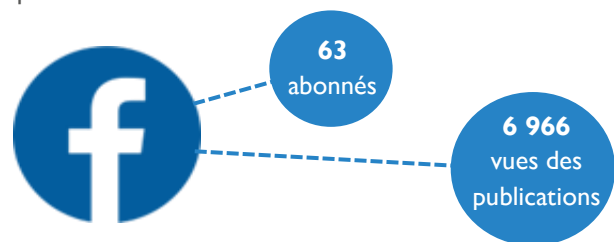
- des informations « grand public »,
- des documentations expertes (analyses juridiques et jurisprudences, études et éclairages, etc.),
- relaie les dispositifs nationaux et locaux,
- affiche les lieux de permanences

propose des outils de calculs et simulations (calculs révision de loyers, PTZ, financement, amortissement de prêt, plus-value, etc.). De plus, nous relayons toutes les actualités de nos partenaires en lien avec l'habitat.

En 2021, près de 11 000 internautes ont consulté 15 245 fois le site de l'ADIL 77 et lu 41 521 pages.

## Les réseaux sociaux

Conscient de la nécessité de communiquer via les réseaux sociaux, notre présence a été lancée grâce à la création d'une page Facebook, à destination du grand public.



Chiffres du 16.03.2021 au 31.12.2021  
Page créée en mars 2021

Outre les informations, les actualités juridiques, du réseau ou de l'ADIL, nous avons produit fin décembre un calendrier de l'Avent qui, de façon ludique, formulait des questions-réponses juridiques proposées et travaillées par toute l'équipe de juristes.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

## L'ADIL, relais d'information des partenaires



Ce numéro mis en place depuis de nombreuses années a été réactivé à l'occasion de la crise sanitaire liée au COVID 19 .

Il s'agit, dans le cadre de la mission d'information délivrée par les juristes des ADIL de recevoir sur un numéro unique toutes les demandes relatives aux impayés de loyers, lesquelles sont ensuite orientées sur l'ADIL du département qui aura été préalablement renseigné par le demandeur.

Les appels reçus à l'ADIL sont alors traités par les juristes. Il s'agit de répondre à toutes les demandes telles que :

- Existe-t-il des aides ponctuelles pour m'aider à payer mon loyer ? ;
- Dois-je informer mon bailleur des difficultés financières que je rencontre ? ;
- J'ai reçu un commandement de payer de la part de mon bailleur, comment dois-je réagir ?, etc.

Une orientation vers d'autres partenaires peut être recommandée si elle s'avère nécessaire.



*L'absence de guichet unique en Seine-et-Marne ne permettait pas de renvoi systématique des situations d'habitat dégradé signalées à l'ADIL dans le cadre de ses consultations. Un travail de partenariat a donc été élaboré pour que, après accord des ménages ayant sollicité l'ADIL et identification du caractère indigne du logement, l'ADIL transmette au nom des membres du PDLHI un mail d'information et de connaissance d'une telle situation aux institutions en charge de leur traitement.*

### L'ADIL courroie d'identification et de transmission

*Ainsi, en cas d'infraction au RSD ou de risque pour la sécurité des occupants ou des tiers un mail sera adressé à la commune ou à l'EPCI concerné, en cas d'insalubrité le mail sera adressé à l'ARS.*

*L'ADIL poursuit également le travail partenarial mené depuis plusieurs années en signalant à la CAF, après accord des locataires bénéficiaires de l'aide au logement, les situations de non-décence potentielle concernant les logements non conventionnés.*

*En parallèle, l'ADIL informe les différents acteurs amenés à intervenir en matière d'habitat*

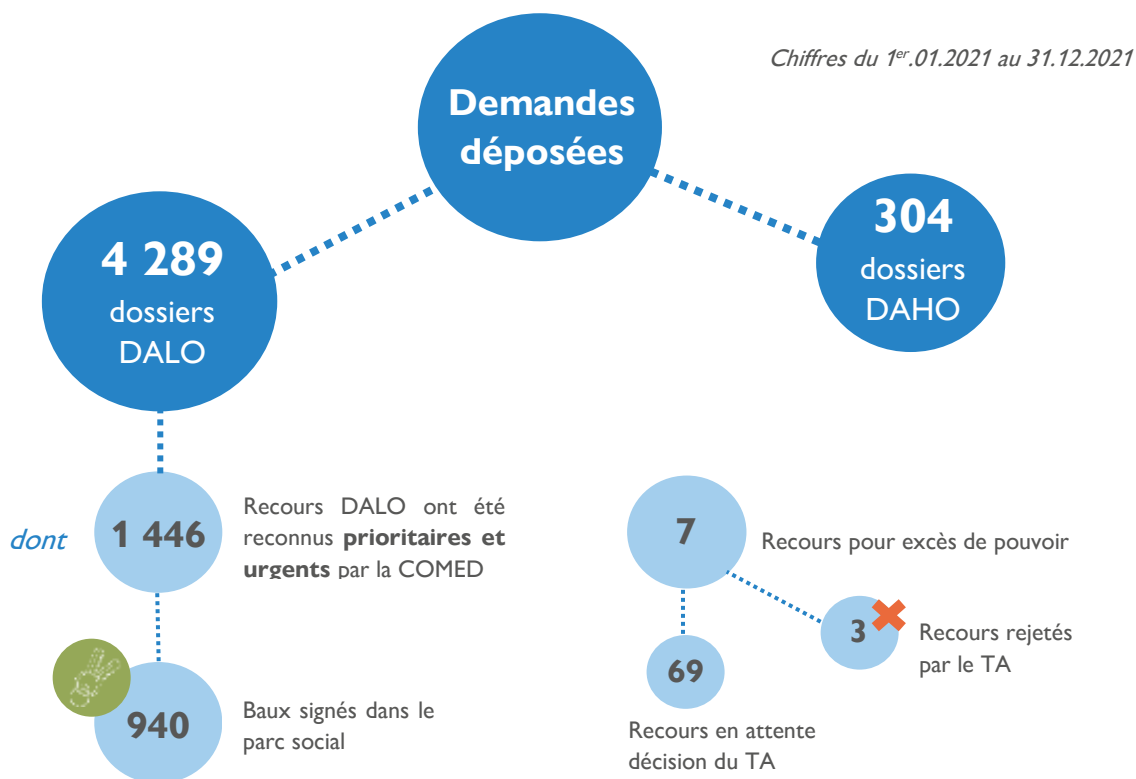


Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022



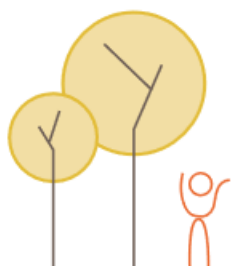
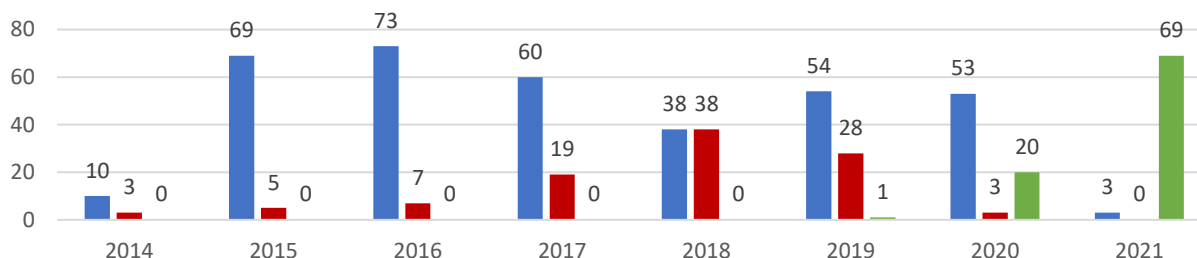
## c. La mission DALO - DAHO

L'ADIL de Seine-et-Marne est le service instructeur des demandes de logements faites dans le cadre du DALO et du DAHO depuis 2010. En juin 2018, l'ADIL a été retenue dans le cadre du marché public auquel elle avait répondu et ce, pour une nouvelle durée initiale d'un an, potentiellement renouvelable trois fois.



Pour mémoire

### Evolution REP



# 3

## Les principales thématiques d'interventions



Sur cet indice relatif aux thèmes des consultations, l'année 2021 ne se différencie pas des dernières années et montre une attraction des ménages finalement sur des thèmes identiques aux autres années.

Ce relevé permet de constater une **forte demande en matière d'amélioration de l'habitat** : ce taux s'explique par le fait que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la délégation de l'ANAH a confié à l'ADIL de Seine-et-Marne la mission PRIS (Point Rénovation Info Service).



### Rapports locatifs

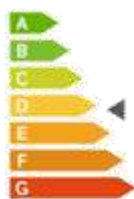


2 899  
consultations



926  
consultations

### Amélioration de l'habitat



6 434  
consultations

### Copropriété

539  
consultations



### Lutte contre l'habitat indigne ou non-décent

675  
consultations



### Accès au logement et maintien des ménages en difficultés

1 141  
consultations



35,8 %  
RAPPORTS  
LOCATIFS

48,8 %  
AMÉLIORATION  
DE L'HABITAT

7 %  
ACCESSION  
PROPRIÉTÉ

4,1 %  
COPROPRIÉTÉ

0,9 %  
URBANISME

1,5 %  
VOISINAGE

1,2 %  
FISCALITÉ

0,7 %

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

## a. L'amélioration de l'habitat

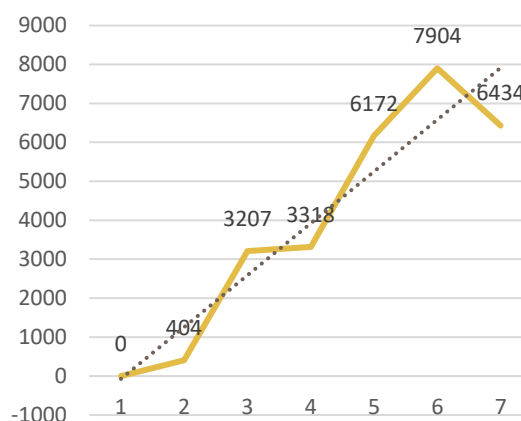
L'amélioration de l'habitat reste un axe fort de la demande même si nous pouvons constater une **baisse de l'ordre de 1 470 consultations** auprès de l'ADIL pour 2021, émanant pour la majorité de demandes de **propriétaires occupants** qui voient leur nombre diminuer corrélativement, passant de 9 291 en 2020 à 7 764 en 2021.

### L'amélioration de l'habitat reste un axe fort de la demande.

Cette situation est à mettre en relation étroite avec la mission de PRIS-ANAH confiée à l'ADIL 77. De fait, toutes les demandes déposées sur le site [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr) au titre des demandes de subvention Habiter Mieux Sérénité et Habiter Facile (adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap) sont transmises à l'ADIL pour vérification de l'éligibilité et pour une orientation vers les opérateurs.

En revanche, sur les demandes de subventions déposées sur la plateforme [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr), l'ADIL n'a plus aucun accès aux dossiers déposés et ce, contrairement aux années antérieures.

La baisse constatée des demandes en matière d'amélioration de l'habitat tient très certainement sa source de cette orientation des sollicitations vers [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr) sans passer par l'ADIL et dès lors que les travaux souhaités consistent finalement en la réalisation d'un seul module de travaux. Les bouquets de travaux ou bien ceux emportant un gain énergétique important sont toujours orientés vers l'ADIL mais il convient de constater qu'il ne s'agit pas de la majorité des ménages.



Cette baisse devra sans doute s'accroître en 2022 avec la création du nouveau dispositif mis en place par le Ministère depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 : France Renov' : <https://france-renov.gouv.fr/>.

### Outil : aides locales

Afin d'informer les ménages, l'ANIL a développé un outil en ligne. Il permet de recenser les aides allouées aux particuliers par le Conseil régional, le Conseil départemental (CADAL), les EPCI et les communes. Il est mis à jour en continu dès réception des informations par nos partenaires.

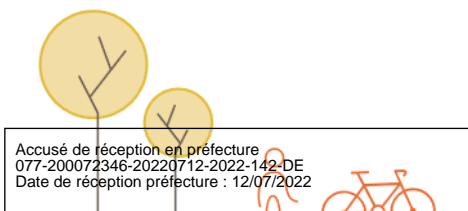
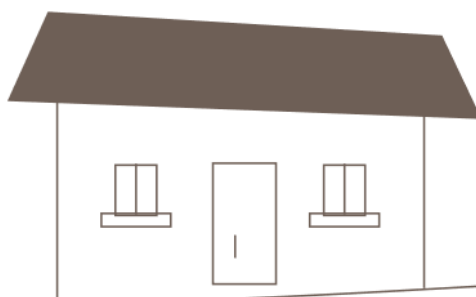
Cet outil est accessible dès l'accueil sur notre site internet et présenté sous une forme très ludique.

Le consultant, en fonction de sa commune, de son statut et du type de travaux envisagés, peut s'informer sur toutes les aides disponibles.

L'ADIL peut ainsi apporter un conseil personnalisé aux ménages et faciliter la compréhension de l'articulation des différentes aides, à la fois locales et nationales.

### Missions du PRIS

- Faire connaître au demandeur les aides auxquelles il peut prétendre sur le territoire concerné, ainsi que leurs conditions d'obtention.
- Expliquer les règles et le rôle de chacun des acteurs et les étapes du projet, du montage à son achèvement ;
- S'assurer, pour les ménages éligibles aux aides de l'ANAH, de la volonté du propriétaire de s'engager dans une démarche de travaux, en lui apportant tous les conseils qui peuvent faciliter sa prise de décision avant de passer le relais à l'opérateur d'ingénierie chargé de l'accompagnement.



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022



## b. Les rapports locatifs

### La location représente 35,8 % de l'activité juridique

L'année 2021 connaît une tendance inédite jusqu'ici : la non-décence apparaît comme étant la 1<sup>ère</sup> inquiétude des ménages alors que ce thème tenait la seconde place en 2020 et la 3<sup>ème</sup> en 2019.

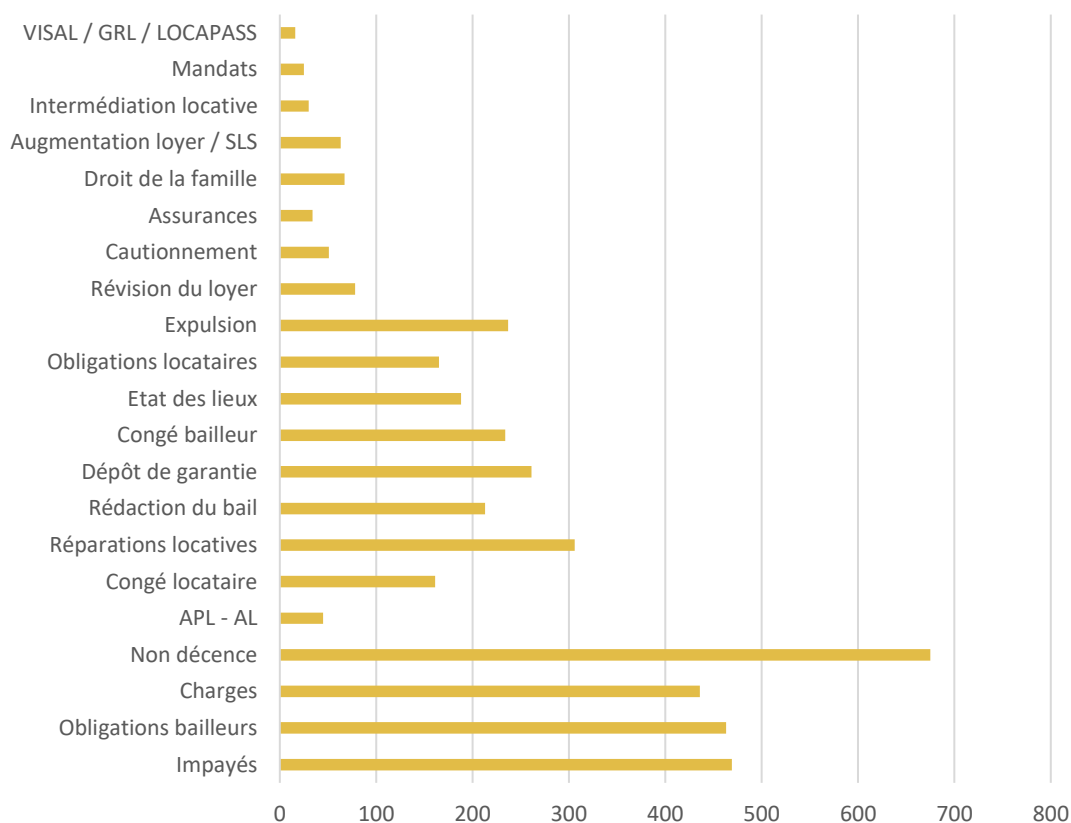
Les impayés restent une sollicitation importante et se trouve en seconde position des demandes même si son nombre a baissé (469) par rapport à 2020 (685) et retrouver un équilibre comparable à 2019 (489). Pour autant, le numéro SOS LOYERS IMPAYES : 0805 160 075 reste d'actualité et actif.



Viennent ensuite les obligations du bailleur ; thème qui se positionne pour sa part en 3<sup>ème</sup> position comme en 2020.

Les questions relatives aux expulsions sont largement en queue et représentent 237 demandes pour figurer en 7<sup>ème</sup> rang, après les charges, les réparations locatives, ou encore le dépôt de garantie.

Ces domaines sont essentiellement **soulevés par les locataires** qui représentent, tous secteurs confondus, 81,1 % des consultants.



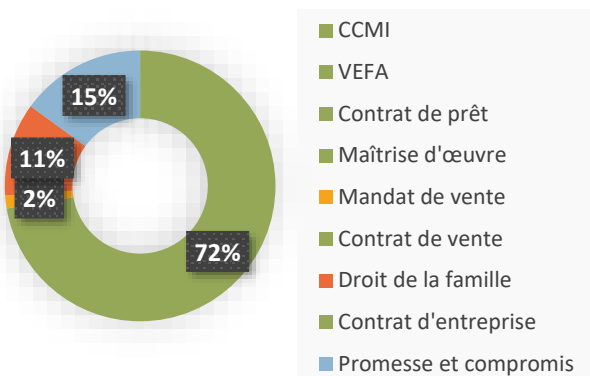
## c. L'accession à la propriété

Les questions relatives à l'**accession à la propriété** (926) concernent tant l'aspect juridique que l'aspect financier.

Dans le cadre de sa mission, l'ADIL reçoit les ménages qui souhaitent devenir propriétaires. Les juristes aident ces candidats à l'accession à préparer et à sécuriser leur projet dans sa globalité.

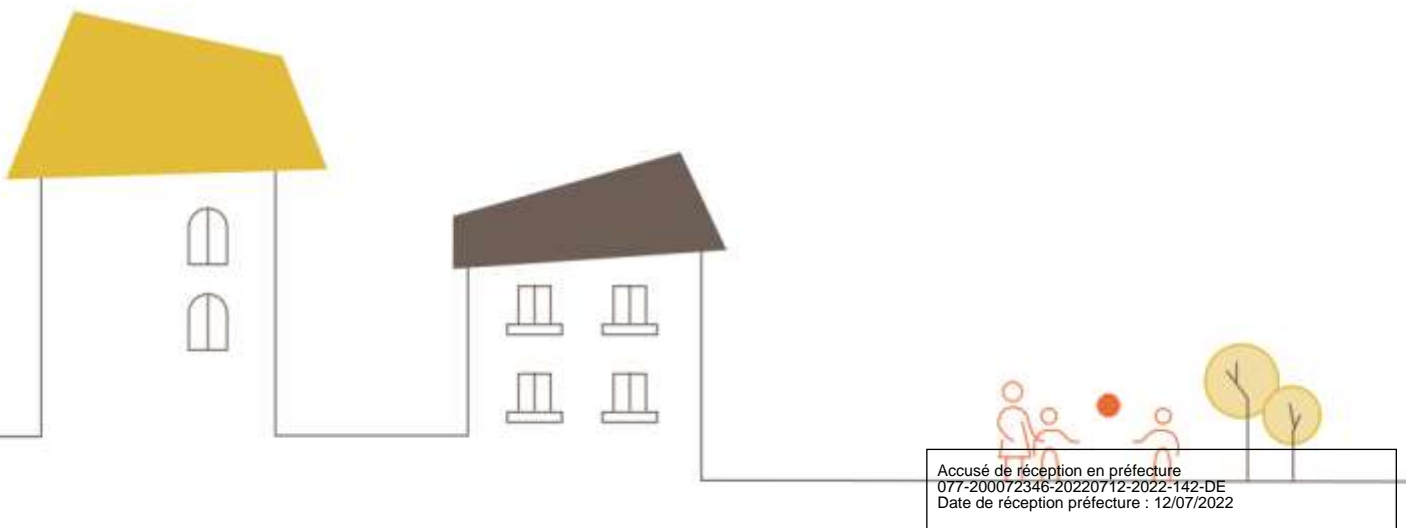
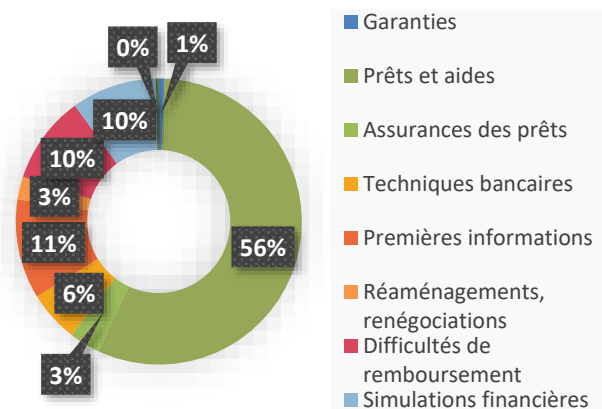
### Volet juridique de l'accession

Sur l'**aspect juridique**, les informations sur les différents types de contrats ont fait l'objet de 468 demandes et 97 sur les promesses et compromis de vente.



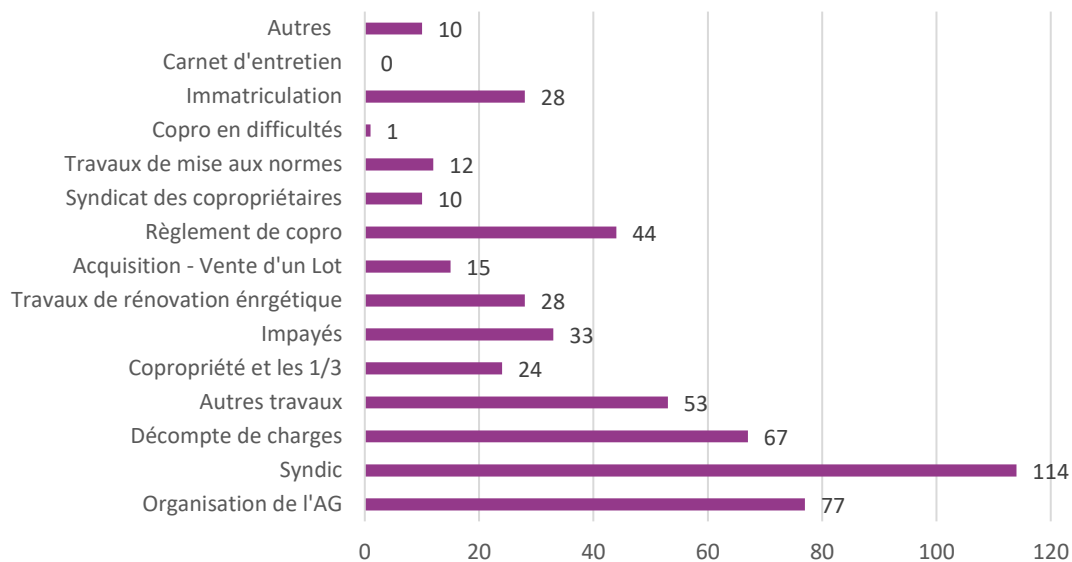
### Financement de l'accession

Sur l'**aspect financier**, nous observons un rebond des sollicitations sur les prêts et les aides passant de 153 en 2020 à 175 en 2021 mais également une hausse des demandes pour des difficultés de remboursement, passant de 23 à 31. 35 demandes concernent les premières informations à obtenir en cas d'accession à la propriété et 30 sont relatives à des simulations financières.



## d. La copropriété

Le thème de la **copropriété** représente cette année un volume de **539 consultations** (511 en 2020). L'ADIL poursuit son rôle pédagogique auprès des copropriétaires en leur apportant une information juridique sur le fonctionnement et les acteurs de la copropriété ainsi que dans le cadre de projet de rénovation ou d'acquisition en copropriété.

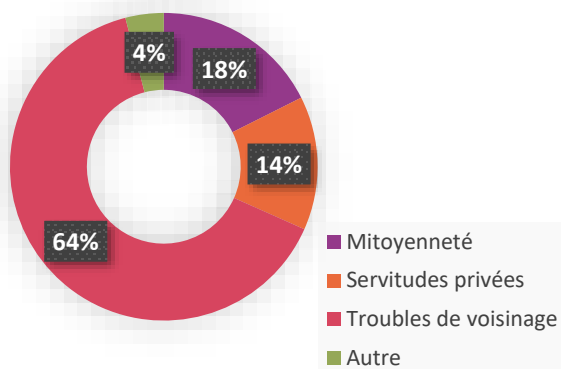


- Le rôle et mission du syndic, les informations sur l'organisation de l'assemblée générale, les décomptes de charges, la copropriété et les 1/3, le règlement de copropriété et le syndicat des copropriétaires polarisent plus de la moitié des demandes (336 consultations contre 297 en 2020).
- L'**immatriculation des copropriétés** a diminué, passant de 34 à 28 demandes. L'actualisation des données au registre national des copropriétés doit être faite chaque année.
- Les **questions sur les travaux** (mise aux normes, travaux de rénovation énergétiques et autres travaux) sont en légère diminution et totalisent 93 demandes.



## e. Le voisinage

Les questions sur les **relations de voisinage** ont été plus nombreuses cette année, avec 199 consultations (154 en 2020).



La part des contacts liée aux **troubles de voisinage** représente près de 65% des demandes avec des questions principalement axées sur le bruit, les comportements, les constructions en limite de propriété et les droits de passage.

Des conflits **accentués par l'occupation contrainte des domiciles** pendant les périodes de confinement.

## f. La fiscalité

Le volume des consultations sur ce thème atteint **159 consultations** :

- Les demandes concernant les **avantages fiscaux en locatif** polarisent 45,9 % des consultations.
- En légère hausse, les informations délivrées sur les **différentes taxes** (habitation, foncière, urbanisme et TVA) représentent 31 demandes.
- En nette hausse, la **plus-value immobilière** passe de 6 à 12 demandes cette année. Sujet soulevé à l'occasion des questions sur la vente des logements en résidence principale et secondaire.

### Conseil pour l'investissement locatif

Pour déterminer les incidences d'un régime fiscal par rapport à l'autre, les conseillères ont la possibilité de réaliser des simulations calculant le supplément ou l'économie d'impôt en fonction de l'option fiscale retenue à l'aide du **logiciel SIMULOC**.



## g. L'urbanisme



Les questions traitant de l'**urbanisme** sont en hausse également représentant **125 consultations** (99 en 2020). Le domaine du **droit à construire** questionne principalement les consultants avec 42 demandes, suivi par les questions sur les **permis de construire** et les **déclarations de travaux** (30) ainsi que les **lotissements** (13).



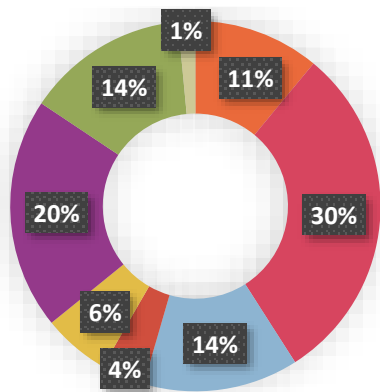
# Rapport financier



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Les comptes clos au 31/12/2021 ont été certifiés par le commissaire aux comptes, M. Patrice BRETON [cf. annexe 1].

## a. Les ressources de l'ADIL



■ Etat	■ DALO
■ Coll. Territoriales	■ HLM, CGLLS
■ CAF	■ Action Logement
■ Département	■ Autres cotis+subv.

Plus d'un tiers du budget de l'ADIL est porté par le Département et Action Logement, tandis que l'Etat participe à hauteur de 10,9 %, hors mission DALO.

### LA PARTICIPATION DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

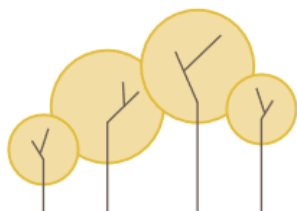
En 2021, 143 communes, directement ou par le biais de l'intercommunalité, ont contribué au financement.

Cette participation revêt la forme d'une cotisation dont le montant est déterminé selon le barème adopté par notre assemblée générale, à savoir 0,12 euros par habitant (selon le dernier recensement).

**+8,7 %**  
évolution 2021

Les produits se sont élevés à 1 123 786,12 €, soit 8,7 % de plus qu'en 2020.

		%	évolution 2020
Etat	122 743,00 €	10,9%	+ 5,4 %
DALO	333 655,57 €	29,7%	+ 17,4 %
CAF	65 000,00 €	5,8%	+ 36,6 %
Action Logement	225 219,93 €	20%	- 2,6 %
Département	157 500,00 €	14%	0 %
HLM, CGLLS	42 612,90 €	3,8%	+ 3,3 %
Coll. territoriales	151 081,16 €	13,4%	+ 13,6 %
Autres cotis + sub.	16 774,00 €	1,5%	+ 6,9%
<b>TOTAL cotisations et subventions</b>	<b>1 116 088,27 €</b>		
Produits divers	7 456,23 €		
<b>TOTAL PRODUIT</b>	<b>1 123 786,12 €</b>		

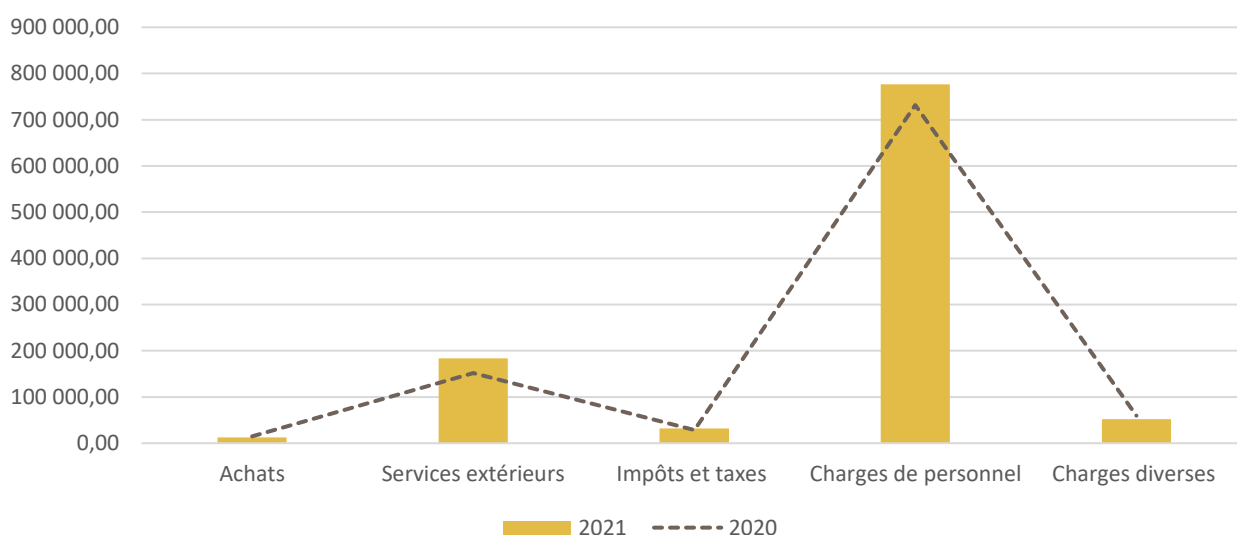


## b. Les dépenses

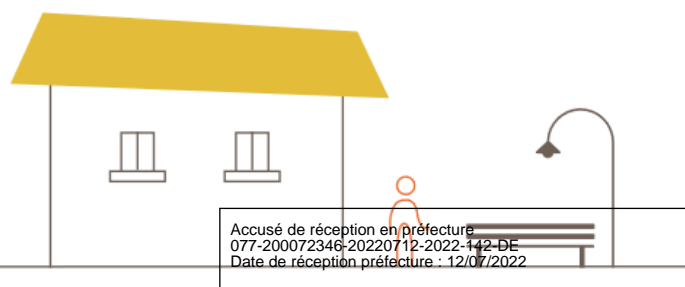
Les charges se sont élevées à 1 057 050,37 €, soit une augmentation de 7,2 % par rapport à 2020.

Parmi ces dernières, les différentes dépenses se répartissent ainsi :

- **Charges de personnel** de 776 815,16 € : représentent **73,5 %** des charges, en légère hausse par rapport à 2020, en raison de mouvement de personnel entrant et sortant.
- Les **services extérieurs** pour 183 628,10 € : représentent 17,4 % des charges, en hausse d'environ 21 % par rapport à 2020. Liés, notamment, à l'accroissement de l'envoi de dossiers DALO, des frais de déplacement pour les permanences, le coût de la mise en conformité RGPD et de l'accessibilité du site internet et enfin la réfection du câblage Ethernet des locaux.
- Les **impôts et taxes** pour 31 876,48 € : représentent 3 % des charges, en hausse de plus de 10,8 % par rapport à 2020.
- Les **achats** pour 12 561,15 € : représentent 1,2 % des charges, en légère baisse de 15,7 % par rapport à 2020, dû à moins de dépenses relatives à la pandémie de COVID-19.
- La **charges diverses** pour 52 169,48 € : en baisse de 12,2 % par rapport à 2020, en raison de la provision de départ en retraite en baisse.



Il ressort donc du compte de résultat un **excédent de 66 735,75 €** permettant la **reconstitution des fonds propres à hauteur de 293 577,63 €**.



## c. Le bilan

ACTIF	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020
	Valeur brute	Amortissement	Valeur nette	Valeur nette
Constructions	241 376,46	207 792,22	33 584,24	38 400,84
Agencements, installations	98 733,16	73 749,61	24 983,55	21 317,27
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau	3 415,37	3 415,37	-	-
Matériel informatique	28 288,67	17 040,07	11 248,60	14 820,65
Mobilier de bureau	6 840,17	6 840,17	-	-
Matériel d'incendie	378,22	378,22	-	3,94
Dépôts et cautionnements	3 488,00	-	3 488,00	3 488,00
Acompte sur Immo	-	-	-	-
<b>Actif immobilisé</b>	<b>382 520,05</b>	<b>309 215,66</b>	<b>73 304,39</b>	<b>78 030,70</b>
Subventions à recevoir	41 683,00	-	41 683,00	40 080,40
Produits à recevoir DALO	17 885,51	-	17 885,51	53 427,67
Prod. et Rbts. divers à recevoir	2 400,00	-	2 400,00	1 106,79
TVA sur FNP	-	-	-	-
<b>Créances</b>	<b>61 968,51</b>	<b>-</b>	<b>61 968,51</b>	<b>94 614,86</b>
Disponibilités Livret A	67 196,93	-	67 196,93	658,82
Disponibilités	403 167,96	-	403 167,96	303 955,46
<b>Total</b>	<b>470 364,89</b>	<b>-</b>	<b>470 364,89</b>	<b>304 614,28</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>6 464,61</b>	<b>-</b>	<b>6 464,61</b>	<b>5 031,38</b>
<b>Total actif circulant</b>	<b>538 798,01</b>	<b>-</b>	<b>538 798,01</b>	<b>404 260,52</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>921 318,06</b>	<b>309 215,66</b>	<b>612 102,40</b>	<b>482 291,22</b>

L'**actif immobilisé**, compte tenu de l'absence d'investissements significatifs en 2021 et du fait du jeu des amortissements, est en légère baisse par rapport à 2020 avec un montant de 73 304,39 €.

L'**actif circulant** est en augmentation du fait de disponibilités plus importantes qu'en 2020 (470 364,89 € au lieu de 304 614,28 €).

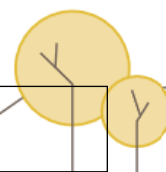


PASSIF	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020
Résultats antérieurs	189 233,98	141 905,29
Réserve de trésorerie	25 007,90	25 007,90
Résultat de l'exercice	66 735,75	47 328,69
Subventions d'investissement	12 600,00	14 350,69
<b>Fonds propres</b>	<b>293 577,63</b>	<b>228 592,57</b>
Dépôts et cautionnements	-	-
<b>Dette financière</b>	-	-
Provision congés payés	61 167,00	61 985,00
Provision primes vacances, assiduité et CP	55 921,00	34 048,00
Urssaf	25 270,00	22 444,00
Mutuelle	2 550,48	2 356,83
Caisses de retraite et de prévoyance	9 599,20	9 868,39
Provision départ en retraite	128 078,40	88 956,45
Taxe sur les salaires	5 666,00	5 244,00
Formation professionnelle	259,00	245,48
TVA à décaisser + sur factures à établir	10 581,92	12 658,61
Prélèvement à la Source	1 849,00	1 204,00
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>300 942,00</b>	<b>238 519,80</b>
Charges à payer	17 389,33	15 178,85
Indemn. Journalière à reverser	193,44	-
Créditeurs divers	-	-
<b>Autres dettes</b>	<b>17 582,77</b>	<b>15 178,85</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	-	-
<b>Total des dettes</b>	<b>318 524,77</b>	<b>253 698,65</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>612 102,40</b>	<b>482 291,22</b>

La **poursuite des efforts de redressement** de la situation en 2021 permet à l'ADIL d'avoir des fonds propres positifs à hauteur de 293 577 .63 €.

Les **dettes fiscales et sociales** sont supérieurs en 2021 par rapport à 2020, passant de 238 519.80 € à 300 942.00 €.

La provision pour les départs en retraite est en hausse par rapport à 2020 compte tenu du changement de méthode de calculs voté lors du CA du 14 décembre 2021 (salariés ayant plus de 30 ans et plus de 2 ans d'ancienneté).



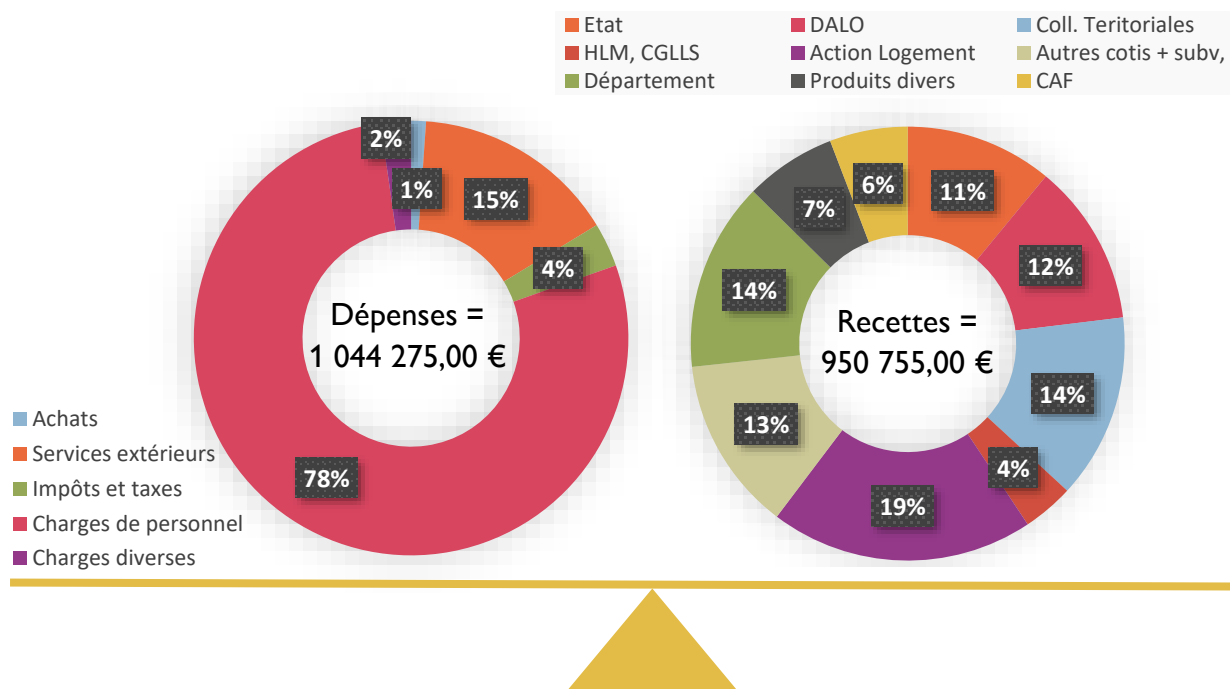
## Synthèses budgets ADIL et DALO

On observe que les deux budgets sont excédentaires. Concernant la ligne budgétaire du pôle DALO, l'excédent constaté est principalement lié à un accroissement du nombre de demandes.

Concernant l'ADIL, le résultat s'équilibre.

	ADIL	DALO
Achats	10 819,35 €	1 741,80 €
Services extérieurs	128 189,78 €	55 438,32 €
Impôts et taxes	28 975,71 €	2 900,77 €
Charges de personnel	575 958,74 €	200 856,42 €
Charges diverses	41 403,44 €	10 766,04 €
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>785 347,02 €</b>	<b>271 703,35 €</b>
Subventions et cotisations	779 799,99 €	333 655,57 €
Autres produits	9 959,79 €	370,77 €
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>789 759,78 €</b>	<b>334 026,34 €</b>
<b>EXCEDENT/DEFICIT</b>	<b>+ 4 412,76 €</b>	<b>+ 62 322,99 €</b>

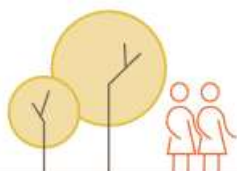
## d. Perspectives budgétaires



**A noter : arrêt de la mission**

**DALO** au 31/05/2022.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-142-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022





# Annexes

## Page 40 – Annexe 1

Rapport du Commissaire aux comptes

## Page 52 – Annexe 2

Procès-Verbal AG du 21/05/2021

## Page 59 – Annexe 3

Procès-Verbal AG du 8/10/2021

## Annexe 1 : Rapport du commissaire aux comptes

**Patrice BRETON**

*Diplômé d'Etudes Supérieures de Droit*

*Expert-comptable*

*Conseil Régional de Paris IDF*

*Commissaire aux comptes*

*Compagnie Régionale de Paris*

### **ASSOCIATION ADIL 77**

Siège social : 52, rue de l'Abreuvoir

77100 MEAUX

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2021**

Aux membres de l'association,

#### **I - Opinion**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de l'association ADIL 77 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés sur la base des informations disponibles à cette date dans le contexte évolutif de la crise sanitaire liée à la Covid 19.

Je certifie que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre attention sur le point suivant figurant dans la partie « 7. *Autres faits caractéristiques* » de l'annexe comptable.

## **II - Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### ***Indépendance***

J'ai effectué ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui me sont applicables, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de mon rapport, et notamment je n'ai pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **III - Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que **les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.**

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **IV. – Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux membres de l'association**

J'ai également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés aux membres de l'association sur la situation financière et les comptes annuels.

#### **V. – Responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d’entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d’établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu’elle estime nécessaire à l’établissement des comptes annuels ne comportant pas d’anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou d’erreurs.

Lors de l’établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d’évaluer la capacité de l’association à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d’exploitation et d’appliquer la convention comptable de continuité d’exploitation, sauf s’il est prévu de liquider l’association ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Bureau.

#### **VI. – Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels**

Il m’appartient d’établir un rapport sur les comptes annuels. Mon objectif est d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, sans toutefois garantir qu’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l’article L.823-10-1 du code de commerce, ma mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre association.

Dans le cadre d’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la faute peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

↓

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne.
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à LA ROCHETTE, le 29 mars 2022

  
Patrice BRETON  
Commissaire aux comptes



ACTIF	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020
	Valeur brute	Amortissement	Valeur nette	Valeur nette
Constructions	241 376,46	207 792,22	33 584,24	38 400,84
Agencements, installations	98 733,16	73 749,61	24 983,55	21 317,27
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau	3 415,37	3 415,37	-	-
Matériel informatique	28 288,67	17 040,07	11 248,60	14 820,65
Mobilier de bureau	6 840,17	6 840,17	-	-
Matériel d'incendie	378,22	378,22	-	3,94
Dépôts et cautionnements	3 488,00	-	3 488,00	3 488,00
Acompte sur Immo	-	-	-	-
<b>Actif immobilisé</b>	<b>382 520,05</b>	<b>309 215,66</b>	<b>73 304,39</b>	<b>78 030,70</b>
Subventions à recevoir	41 683,00	-	41 683,00	40 080,40
Produits à recevoir DALO	17 885,51	-	17 885,51	53 427,67
Prod. et Rbts. divers à recevoir	2 400,00	-	2 400,00	1 106,79
TVA sur FNP	-	-	-	-
<b>Créances</b>	<b>61 968,51</b>	<b>-</b>	<b>61 968,51</b>	<b>94 614,86</b>
Disponibilités Livret A	67 196,93	-	67 196,93	658,82
Disponibilités	403 167,96	-	403 167,96	303 955,46
<b>Total</b>	<b>470 364,89</b>	<b>-</b>	<b>470 364,89</b>	<b>304 614,28</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>6 464,61</b>	<b>-</b>	<b>6 464,61</b>	<b>5 031,38</b>
<b>Total actif circulant</b>	<b>538 798,01</b>	<b>-</b>	<b>538 798,01</b>	<b>404 260,52</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>921 318,06</b>	<b>309 215,66</b>	<b>612 102,40</b>	<b>482 291,22</b>

PASSIF	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020
Résultats antérieurs	189 233,98	141 905,29
Réserve de trésorerie	25 007,90	25 007,90
Résultat de l'exercice	66 735,75	47 328,69
Subventions d'investissement	12 600,00	14 350,69
<b>Fonds propres</b>	<b>293 577,63</b>	<b>228 592,57</b>
Dépôts et cautionnements	-	-
<b>Dettes financières</b>	-	-
Provision congés payés	61 167,00	61 985,00
Provision primes vacances, assiduité et CP	55 921,00	34 048,00
Urssaf	25 270,00	22 444,00
Mutuelle	2 550,48	2 356,83
Caisses de retraite et de prévoyance	9 599,20	9 868,39
Provision départ en retraite	128 078,40	88 956,45
Taxe sur les salaires	5 666,00	5 244,00
Formation professionnelle	259,00	245,48
TVA à décaisser + sur factures à établir	10 581,92	12 658,61
Prélèvement à la Source	1 849,00	1 204,00
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>300 942,00</b>	<b>238 519,80</b>
Charges à payer	17 389,33	15 178,85
Indemn. Journalière à reverser	193,44	-
Créditeurs divers	-	-
<b>Autres dettes</b>	<b>17 582,77</b>	<b>15 178,85</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	-	-
<b>Total des dettes</b>	<b>318 524,77</b>	<b>253 698,65</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>612 102,40</b>	<b>482 291,22</b>

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2021	Exercice 2020
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de services		
Vente de prestations de service DALO	333 655,57	284 328,71
Autres prestations de service	1 950,00	4 546,79
Produits de tiers financeurs		
Concours publics et subventions d'exploitation	776 082,70	739 341,91
Cotisations	4 400,00	3 300,00
<b>Total I</b>	<b>1 116 088,27</b>	<b>1 031 517,41</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Charges externes	196 189,25	168 657,04
Impôts, taxes et versements assimilés	31 876,48	28 759,52
Salaires et Traitements	540 761,42	502 930,29
Charges sociales	236 053,74	228 665,65
<b>Total II</b>	<b>1 004 880,89</b>	<b>929 012,50</b>
<b>Résultat d'exploitation (I-II)</b>	<b>111 207,38</b>	<b>102 504,91</b>
<b>Produits financiers</b>		
Uniformation	-	-
Produits financiers	241,62	10,39
<b>Total III</b>	<b>241,62</b>	<b>10,39</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements	12 574,95	12 429,93
Dotations aux provisions	39 121,95	44 508,45
Charges financières	472,58	444,70
<b>Total IV</b>	<b>52 169,48</b>	<b>57 383,08</b>
<b>Résultat financier (III-IV)</b>	<b>- 51 927,86</b>	<b>- 57 372,69</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	4 475,62	-
Transferts de charges	861,48	-
Intérêts Moratoires	368,44	396,47
Reprise Quote Part Subv.	1 750,69	1 800,00
<b>Total V</b>	<b>7 456,23</b>	<b>2 196,47</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
<b>Total VI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel (V-VI)</b>	<b>7 456,23</b>	<b>2 196,47</b>
<b>Total des produits (I+III+V)</b>	<b>1 123 786,12</b>	<b>1 033 724,27</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI)</b>	<b>1 057 050,37</b>	<b>986 395,58</b>
<b>EXCEDENT / DÉFICIT</b>	<b>66 735,75</b>	<b>47 328,69</b>

DETAIL DU BILAN	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020
Constructions	33 584,24	38 400,84
Agencements, installations	24 983,55	21 317,27
Matériel informatique	11 248,60	14 820,65
Matériel d'incendie	-	3,94
Dépôts et cautionnements	3 488,00	3 488,00
Acompte sur Immo	-	-
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>73 304,39</b>	<b>78 030,70</b>
Subventions à recevoir		
Epamarne / Epafrance	20 060,00	19 527,90
CAF	19 500,00	15 300,00
HLM	1 868,00	4 152,50
CDAD	-	-
Divers	255,00	1 100,00
Produits à recevoir DALO	17 885,51	53 427,67
Prod. et Rbts. divers à recevoir	2 400,00	1 106,79
<b>Total Créances</b>	<b>61 968,51</b>	<b>94 614,86</b>
BRED compte courant	403 167,96	303 955,46
BRED compte sur livret	67 196,93	658,82
<b>Total Disponibilités</b>	<b>470 364,89</b>	<b>304 614,28</b>
Assurances	1 392,75	882,75
Abonnements	1 714,32	1 015,32
Loyers	2 092,87	2 092,87
Contrats de maintenance	1 264,67	1 040,44
<b>Total des charges constatées d'avance</b>	<b>6 464,61</b>	<b>5 031,38</b>
<b>Total actif circulant</b>	<b>538 798,01</b>	<b>404 260,52</b>
Résultats antérieurs	189 233,98	141 905,29
Réserve de trésorerie	25 007,90	25 007,90
Résultat de l'exercice	66 735,75	47 328,69
Subventions d'investissement	12 600,00	14 350,69
<b>Fonds propres</b>	<b>293 577,63</b>	<b>228 592,57</b>
Provisions pour congés payés	40 884,00	41 326,00
Provisions pour primes	37 378,00	22 700,00
Provisions départ en retraite	85 608,00	59 308,05
Urssaf	25 270,00	22 444,00
Caisses de retraite et de prévoyance	9 599,20	9 868,39
Formation professionnelle	259,00	245,48
Mutuelle	2 550,48	2 356,83
Provisions charges sociales sur congés payés	20 283,00	20 659,00
Provisions charges sociales sur primes	18 543,00	11 348,00
Provisions charges sociales sur indemnités retraite	42 470,40	29 648,40
Taxe sur les salaires	5 666,00	5 244,00
TVA à décaisser + TVA sur factures à établir	10 581,92	12 658,61
Prélèvement à la Source	1 849,00	1 204,00
<b>Total dettes fiscales et sociales</b>	<b>300 942,00</b>	<b>238 519,80</b>
Achats (Fournitures et consommables)	1 162,89	1 476,73
Maintenance / Entretien	4 864,11	1 350,21
Honoraires	3 560,00	3 464,00
Voyages et Déplacements	1 716,37	1 335,96
Affranchissement et télécommunication	3 451,43	4 364,56
IJ à reverser	193,44	-
Divers	2 634,53	3 187,39
<b>Total charges à payer</b>	<b>17 582,77</b>	<b>15 178,85</b>
<b>Total des dettes</b>	<b>318 524,77</b>	<b>253 698,65</b>

FÉLICE BÉGIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

CARTIERE BÉGINNE ET SUZUKI

SÈNE BÉGINNE

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT	EXERCICE 2021	EXERCICE 2020
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de services		
Vente de prestations de service DALO	333 655,57	284 328,71
Vente de prestations de service ADIL	1 950,00	4 546,79
Concours publics et subventions		
Action Logement	225 219,93	231 201,56
Subv. Communes	19 539,16	21 186,00
Subv. Consom.	385,00	385,00
Subv. Ctés Communes / EPCI	71 641,00	54 380,00
Subv. HLM / CGLLS	42 612,90	41 238,35
Subv. ETAT	122 743,00	116 425,00
Subv. Département	157 500,00	157 500,00
Subv. CAF	65 000,00	47 591,00
Subv. EPA	59 000,00	57 435,00
Subv. CDAD	11 759,00	12 000,00
Autres Subv.	682,71	-
Cotisations	4 400,00	3 300,00
<b>Total Produits d'exploitation</b>	<b>1 116 088,27</b>	<b>1 031 517,41</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Charges externes		
Achats (fournitures et consommables)	12 561,15	14 893,08
Locations Immobilières	27 272,40	26 092,98
Charges Copro	2 219,92	2 114,41
Maintenance/Entretien	49 327,60	47 247,12
Frais voyages et déplacements	15 276,09	14 191,96
Téléphonie	15 272,88	14 497,94
Affranchissement	37 253,43	31 479,88
Autres Services extérieurs	37 005,78	18 139,67
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes liées aux salaires	27 350,48	24 331,52
Impôts locaux	4 526,00	4 428,00
Salaires et Traitements	540 761,42	502 930,29
Charges sociales	236 053,74	228 665,65
<b>Total Charges d'exploitation</b>	<b>1 004 880,89</b>	<b>929 012,50</b>
<b>Produits financiers</b>		
Uniformation	-	-
Produits financiers	241,62	10,39
<b>Total Produits financiers</b>	<b>241,62</b>	<b>10,39</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements	12 574,95	12 429,93
Dotations aux provisions	39 121,95	44 508,45
Charges financières	472,58	444,70
<b>Total Charges financières</b>	<b>52 169,48</b>	<b>57 383,08</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs	4 475,62	-
Transfert de charges	861,48	-
Intérêts Moratoires	368,44	396,47
Reprise Quote Part Subv.	1 750,69	1 800,00
<b>Total Produits exceptionnels</b>	<b>7 456,23</b>	<b>2 196,47</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	-	-
<b>Total Charges exceptionnelles</b>	-	-

PATRICK BÉGIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

CAFFÉRIE SÉPULCHRE ET JUCIÉS

SHEF FERRIERE

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2021

### 1. Principes comptables et méthodes de bases

Les comptes annuels de l'exercice 2021 ont été établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2018 - 06.

L'évaluation des éléments de l'actif a été pratiquée par référence à la méthode des coûts historiques.

Les méthodes d'évaluation retenues et la présentation des comptes annuels n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Les comptes ont été arrêtés en fonction de la situation actuelle de la crise sanitaire.

### 2. Objet social de l'entité

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de Seine-et-Marne (ADIL) est une association régie par les dispositions de la loi du 1er juillet 1901, faisant l'objet d'un agrément par arrêté ministériel en date du 19 mai 2010 et relevant des dispositions des articles L366-1 et R366-5 à 8 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'ADIL est rattachée au réseau ANIL-ADIL et a pour mission de délivrer une information neutre, gratuite et indépendante sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières en matière de logement. Cette information est délivrée aux particuliers sans discrimination de revenus, de sexes, de religion ... ainsi qu'aux professionnels, collectivités locales ou toute autre institution.

### 3. Immobilisation et amortissements

Tableau des mouvements des immobilisations  
(montants bruts)

	Début d'exercice	Acquisitions	Diminutions	Fin d'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	241 376,46	0,00	0,00	241 376,46
Agencement & install.	98 337,02	6 240,64	5 844,50	98 733,16
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau	9 636,71	0,00	6 221,34	3 415,37
Matériel informatique	36 551,19	1 608,00	9 870,52	28 288,67
Mobilier de bureau	6 840,17	0,00	0,00	6 840,17
Matériel d'incendie	378,22	0,00	0,00	378,22
	<b>393 119,77</b>	<b>7 848,64</b>	<b>21 936,36</b>	<b>379 032,05</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts & cautionnements	3 488,00	0,00	0,00	3 488,00
	<b>3 488,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 488,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>396 607,77</b>	<b>7 848,64</b>	<b>21 936,36</b>	<b>382 520,05</b>

Tableau des mouvements des amortissements

	Début d'exercice	Dotations	Sorties de l'actif	Fin d'exercice
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	202 975,62	4 816,60	0,00	207 792,22
Agencement & install.	77 019,75	2 574,36	5 844,50	73 749,61
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau	9 636,71	0,00	6 221,34	3 415,37
Matériel informatique	21 730,54	5 180,05	9 870,52	17 040,07
Mobilier de bureau	6 840,17	0,00	0,00	6 840,17
Matériel d'incendie	374,28	3,94	0,00	378,22
	<b>318 577,07</b>	<b>12 574,95</b>	<b>21 936,36</b>	<b>309 215,66</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts & cautionnement	3 488,00	0,00	0,00	3 488,00
	<b>3 488,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 488,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>322 065,07</b>	<b>12 574,95</b>	<b>21 936,36</b>	<b>312 703,66</b>

#### 4. Comptes de régularisation

Le bilan comporte les postes suivants :

Subventions à recevoir	41 683,00
Produits à recevoir ADIL	2 400,00
Produits à recevoir Dalo	17 885,51
Charges constatées d'avance	6 464,61
Produits constatés d'avance	0,00

#### 5. Echéances des créances et dettes

	Montant brut	Echéances	
		< 1 an	>= 1 an
<b>CREANCES</b>			
Créances actif immobilisé			
Prêts	0,00		0,00
Dépôts & cautionnements	3 488,00		3 488,00
Créances de l'actif circulant	61 968,51	61 968,51	
<b>TOTAL</b>	<b>65 456,51</b>	<b>61 968,51</b>	<b>3 488,00</b>

	Montant brut	Echéances	
		< 1 an	>= 1 an
<b>DETTES</b>			
Dettes financières (Emprunt)	0,00		
Dettes fiscales et sociales	300 942,00	197 916,31	103 025,69
Autres dettes	17 582,77	17 582,77	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>318 524,77</b>	<b>215 499,08</b>	<b>103 025,69</b>

#### 6. Variation des fonds propres

Fonds propres à la clôture de l'exercice précédent	228 592,57
Variations de l'exercice	
Résultat de l'exercice	66 735,75
Part subv. d'investissement au compte de résultat	-1 750,69
<b>Fonds propres à la clôture de l'exercice</b>	<b>293 577,63</b>

#### 7. Autres frais caractéristiques

Cette année, nous avons provisionné 38 761,55 € (dont 12 822 € de charges sociales) pour les départs en retraite volontaire des salariés ayant plus de 30 ans et plus de 2 ans d'ancienneté.

Soit un total de Provision Retraite de 128 078,40 € dont 42 470,40 € de charges sociales.

Au titre des exercices antérieurs, nous provisionnions les seuls départs en retraite volontaire des salariés ayant plus de 55 ans et plus de 10 ans d'ancienneté.

Ce changement de méthode induit sur l'exercice une charge complémentaire de 31 753 € (21 224 € Brut et 10 529 € de charges sociales).

En 2022, le marché DALO/DAHO n'est plus alloué et passe d'un marché départemental à un marché régional.

L'ADIL n'ayant pas les capacités structurelles et financières de répondre à cette mission, celle-ci va donc s'arrêter au 31 mai 2022, ce qui impactera le budget de l'ADIL.

Les charges du service DALO (indemnités de licenciements incluses) sur 2022 sont estimées à 200 660 € pour des produits estimés à 144 985 € soit un déficit du service de 55 675 €.

FRÉDÉRIC BÉGIN

COMMISSAIRE AUX COMPTES

CABINET FÉDÉRIQUE ET ASSOCIÉS

FRÉDÉRIC BÉGIN



## Annexe 2 : Procès-verbal – AG du 21/05/2021



ASSEMBLEE GENERALE  
DU 21 MAI 2021 (EXERCICE 2020)

PROCES-VERBAL

**ETAIENT PRESENTS**

Madame Martine DUVERNOIS	représentant	Conseil Départemental
Madame Isabelle MATAS	représentant	CADAL
Madame Sara SHORT FERJULE	représentant	CA Paris Vallée de la Marne
Madame MEZERETTE	représentant	Familles Rurales
Madame Viviane DIDIER	représentant	Commune d'Othis
Monsieur CHEVALIER	représentant	CA Val d'Europe Agglomération
Monsieur François ANDRE	représentant	CAF
Monsieur Vincent FRAYSSINET	représentant	Fédération du BTP 77
Monsieur DOMETZ	représentant	SOLIHA 77
Monsieur Yannick GUILLO (Maire)	représentant	Commune de ST-OUEN-EN-BRIE
Monsieur Philippe PELLUET	représentant	ACTION LOGEMENT
Monsieur CARDINALI	représentant	UFC Que Choisir
Monsieur Charles TAMAZOUNT	représentant	DDT
Monsieur Paul GIBERT	représentant	Habitat 77
Monsieur Fernand VERDELLET	représentant	Relais Jeunes 77
Monsieur Alban LANSELLE	représentant	Commune de Nangis

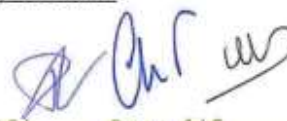
**AVAIENT DONNE POUVOIR**

Madame Valérie DUGUET-PAULIAC	représentant	EPA Marne
Madame Isabelle ANTOINE	représentant	DDCS
Monsieur Jean LAVIOLETTE	représentant	Commune BRIE-COMTE-ROBERT
Monsieur Philippe POIGNANT	représentant	ESPACE HABITAT CONSTRUCTION

**ASSISTAIENT EGALEMENT**

Madame Stéphanie DO,	Députée (10 <sup>e</sup> circonscription) Membre de la commission des affaires économiques
Monsieur Maciré KOITA	représentant Département
Madame Laetitia BOTTE,	Comptable de l'ADIL
Monsieur Patrice BRETON,	Commissaire aux Comptes
Madame Véronique CHAMOREAU,	Directrice de l'ADIL
Madame Céline IENZER,	Assistante d'études et de communication à l'ADIL

20 personnes présentes ou représentées : le quorum de 12 (1/10<sup>ème</sup>) est atteint.



Lors de sa séance du 21 MAI 2021 ayant débuté à 9h40, l'Assemblée Générale de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) de Seine-et-Marne réunie sous la présidence de Mme Martine DUVERNOIS, le quorum étant atteint, a délibéré et procédé aux votes des résolutions attachées à l'exercice 2020.

La Présidente, Mme Martine DUVERNOIS remercie chaleureusement, la Députée de la 10<sup>ème</sup> circonscription, Mme DO d'avoir répondu favorablement à l'invitation qui lui a été faite. Cette dernière explique qu'elle porte un grand intérêt à la structure qu'est l'ADIL, qu'elle n'omet pas, lors de ses permanences, de diriger les citoyens vers l'ADIL et qu'elle apprécie la veille juridique qui lui est transmise.

La Présidente remercie les administrateurs présents et informe les membres de l'Assemblée que dans le contexte sanitaire actuel lié à l'épidémie de COVID 19 et conformément aux recommandations émises par le Gouvernement, l'Assemblée Générale de l'ADIL n'a pas pu avoir lieu en présentiel.

*Les mesures gouvernementales n'étant pas connues lors de la convocation de l'Assemblée Générale et toute anticipation étant impossible, il a paru raisonnable par application de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de COVID 19, d'organiser cette Assemblée Générale en visioconférence.*

Pour permettre une sécurisation des votes et acter de leur régularité, il a été demandé à chacun des membres de voter à main levée et sur proposition de M. GUILLO ces votes sont confirmés par courrier électronique.

Mme DUVERNOIS informe les membres de l'Assemblée Générale que le déroulé traditionnellement admis sera pour cette fois organisé différemment compte tenu des impératifs de M. FRAYSSINET, trésorier, d'avoir à quitter la séance par anticipation.

## 1- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 9 JUIN 2020

Après avoir procédé à la communication du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 9 juin 2020 sur l'exercice 20 9) et étant précisé qu'aucune observation n'a été émise,

### RESOLUTION :

20 votes POUR

La résolution est votée et adoptée à l'**UNANIMITE** de ses membres présents ou représentés.

## 2- MODIFICATION DU TITRE DE L'ASSOCIATION

Mme CHAMOREAU explique que cette démarche est rendue nécessaire pour l'obtention du numéro RNA, numéro délivré par la préfecture. L'association utilise depuis de nombreuses années la dénomination « Agence Départementale d'Information sur le Logement de Seine-et-Marne » puisque agréée par l'ANIL et le ministère mais est restée sous la dénomination « LOGEMENT 77 INFORMATION » auprès de la préfecture. Il s'agit ici de rendre officiel ce nom à la préfecture.

M. TAMAZOUNT indique que le nom devra également être changé dans nos statuts et déposé au Journal Officiel. Mme CHAMOREAU confirme que celui-ci avait déjà fait l'objet d'une modification dans les statuts.

**RESOLUTION :**

20 votes POUR

La résolution est votée et adoptée à l'**UNANIMITE** de ses membres présents ou représentés.

### 3- NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mme DUVERNOIS explique que les mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant, respectivement attribués à la Société d'Expertise Comptable et de Révision et à M. Patrice BRETON, 41 rue Corot à LA ROCHETTE (77000) sont arrivés à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Mme CHAMOREAU explique que M. BRETON connaît très bien notre structure et assiste la comptable tout au long de l'année. Il est donc proposé de nommer M. Patrice BRETON en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire et la Société d'Expertise Comptable et de Révision en qualité de suppléant, tous deux sis au 41 rue Corot à LA ROCHETTE (77000) et ce pour un mandat d'une durée de six exercices s'achevant avec l'approbation des comptes de l'exercice 2026.

**RESOLUTION :**

20 votes POUR

La résolution est votée à l'**UNANIMITE** des membres présents ou représentés.

### 4- VOTE DE L'EXECUTION DU BUDGET 2020

Mme DUVERNOIS demande à M. FRAYSSINET en sa qualité de trésorier de présenter le RAPPORT FINANCIER de l'ADIL pour 2020.

M. FRAYSSINET observe un redressement constant depuis 3 ans. Il rappelle qu'une procédure d'alerte avait été prononcée en 2017 qui engageait la pérennité de l'association.

Il observe un compte de résultat excédentaire en 2020 d'un montant d'environ 47 000 € et propose que celui-ci soit ajouté aux fonds propres. Il rappelle la nécessité de les reconstituer, évoquant que la majorité des fonds de l'ADIL proviennent de subventions et qu'aucune desdites subventions ne sont versées sur les premiers mois de l'année, jusqu'en avril et qu'à défaut de trésorerie les difficultés à payer les créanciers et les salaires apparaissent (phénomène ayant généré un retard de paiement des salaires de 3 semaines en avril 2019). Il recommande un fond de roulement équivalent à 3 à 4 mois des dépenses mensuelles de l'ADIL soit 350 000 €.

S'agissant du poste DEPENSES, M. FRAYSSINET indique que Mme CHAMOREAU a désormais une bonne maîtrise, que les dépenses sont restées stables dans l'ensemble sauf une variation à la hausse du poste charges diverses suite à l'impact de la crise sanitaire, en partie remboursées par la CPAM.

Mme CHAMOREAU complète que les salaires ont été maintenus pendant toute la durée de la crise sanitaire sans avoir recours au chômage partiel.

L'obtention tout début 2020 du matériel informatique voté en 2019 a permis de travailler à distance et de permettre une continuité de service.

Au sein du pôle DALO, il est à noter d'une part un gain sur les frais de déplacements car la majorité des COMED se sont tenues en visioconférence et d'autre part, une baisse du nombre de recours ce qui permet un équilibre.

Après que M. Patrice BRETON, commissaire aux comptes a expliqué le changement de forme du règlement comptable au 31/12/2020, a présenté son rapport, exposé son audit annuel et certifié que les comptes présentés sont réguliers et sincères ; il est procédé au vote de l'exécution du budget 2020.

#### RESOLUTION :

20 votes POUR

La résolution est votée et adoptée à l'**UNANIMITE** des membres présents ou représentés.

### 5- VOTE DE L'AFFECTATION DE L'EXCEDENT

Après avoir acté que l'excédent constaté sur l'exercice 2020 (cf. Rapport du Commissaire aux Comptes) s'élève à 47 328,69 €, il est proposé de l'affecter au poste « Reconstitution des Fonds Propres ».

Aucune observation n'étant formulée, la résolution est votée et adoptée à l'**UNANIMITE** des membres présents ou représentés.

### 6- PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2020

Mme DUVERNOIS donne la parole à Mme CHAMOREAU en sa qualité de directrice pour présenter le RAPPORT D'ACTIVITE de l'ADIL pour 2020.

Après une brève présentation des missions de l'ADIL, Mme CHAMOREAU explique l'impact de la crise sanitaire sur celles-ci. Dès le 1<sup>er</sup> confinement, l'ensemble des salariées ont été placées en télétravail avec une reprise progressive jusqu'en juin.

Mme CHAMOREAU tire deux enseignements de cette période :

1. Une adaptation rapide à une nouvelle organisation tant de la part de l'équipe que de la part des consultants, qui auraient pu rencontrer des réticences dans d'autres circonstances.
2. Une certaine léthargie a pu être observée lors du 1<sup>er</sup> confinement dans les demandes des ménages qui ont été reportées dans le temps et ce tant au niveau de l'ADIL stricto sensu que des dossiers DALO.

Constat observé et partagé par M. PELLUET pour les demandes formulées auprès d'Action Logement et par M. GIBERT concernant les locataires d'Habitat 77 également.

Nous poursuivons sur l'implication locale avec le souhait de renforcer notre présence au cœur du département, en ruralité et pourquoi pas sur le territoire de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne.

Les modalités de saisine ont subi un fort bouleversement et pour pallier à la fermeture des bureaux fixes et des lieux de permanences, des rendez-vous téléphoniques ou en visioconférences ont été proposés. Cette organisation a favorisé une hausse du nombre de

consultations puisque l'on peut compter 3 à 4 rendez-vous téléphoniques contre 1 seul physique sur une même durée de consultation.

Intervention de M. GUILLO qui a fait un constat similaire, observant un changement d'habitudes des administrés de sa commune et une fluidification des rendez-vous.

M. GIBERT complétant que ces rendez-vous téléphoniques permettent une préparation en amonts des rendez-vous ce qui permet un gain de temps dans l'échange avec les locataires et finalement une meilleure compréhension et satisfaction.

Mme CHAMOREAU poursuit sur les caractéristiques des ménages et précise qu'un travail serait nécessaire dans l'appropriation des jeunes de moins de 30 ans et qu'il conviendra sans doute de se rapprocher des structures telles que Relais Jeunes et les missions locales notamment.

M. PELLUET complète que cette population a beaucoup souffert psychologiquement et physiquement durant cette période.

Mme CHAMOREAU poursuit en informant les membres d'une évolution concernant notre mission en matière d'amélioration de l'habitat. Malgré plusieurs demandes répétées auprès de l'ANAH pour obtenir un financement pour cette mission restées lettres mortes. L'ANAH centrale a pris la décision en janvier 2020 de transmettre les dossiers de MaPrimeRenov' à un mandataire (à savoir DOCAPOST, filiale de La Poste) contre rémunération.

Pour autant, cela n'a pas engendré de baisse de sollicitations sur ce thème. Bien au contraire, les ménages ont encore plus besoin d'être conseillés sur la diversité des aides et de celles finalement adaptées à leur projet.

Intervention de M. TAMAZOUNT expliquant que l'arrivée de DOCAPOST sur la filière MaPrimeRenov' est intervenue à la suite d'un afflux de dossiers. M. TAMAZOUNT regrette également l'absence de financement au profit de l'ADIL au titre de sa mission PRIS ANAH et réitère son soutien à l'ADIL.

Plusieurs membres sont intervenus pour remercier l'ADIL et son équipe pour son travail, son sérieux, sa neutralité qui contribue à réduire les tensions.

#### Résolution :

Il est procédé au vote du rapport d'activité toutes activités confondues.

20 votes POUR

La résolution est votée et adoptée à l'**UNANIMITE** de ses membres présents ou représentés.

## 7- RENOUELEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les statuts de l'ADIL77 prévoient que chacun des collèges membres du Conseil d'Administration doivent être renouvelés par tiers tous les 3 ans.

Chacun des membres ayant émis le souhait de se représenter.

Pour l'année 2021, sont sortants et soumis à renouvellement :

Collège 1 Offreur de biens et services	Epamame/Epafrance	REELU
	Meaux Habitat	REELU
	sièges vacants 2	
Collège 2 Représentants des usagers et des familles	Familles Rurales	REELU
	CGL	REELU
	Relais Jeunes	REELU
	sièges vacants 1	
Collège 3 Représentations institutionnelles	SOLIHA	REELU
	CA Val d'Europe	REELU

## 8- MONTANT DES COTISATIONS

Il est proposé à l'Assemblée Générale de maintenir le montant des cotisations versées à l'ADIL à leur taux actuel et de ne procéder à aucune augmentation.

Les cotisations restent donc fixées aux montants suivants :

- Cotisation statutaire de base : 1 100,00 €.
- Cotisation communale 0,12 € par habitant.
- Cotisation statutaire 2<sup>ème</sup> Collège : 55,00 €.
- Cotisation organismes HLM : 0,37 € par logement géré en Seine-et-Marne.

### RESOLUTION :

20 votes POUR

La résolution est votée et adoptée à l'**UNANIMITE** des membres présents ou représentés.

Plus personne ne demandant la parole, Madame Martine DUVERNOIS remercie les membres de l'ADIL de leur participation et lève la séance à 11h30.

La Présidente



M. DUVERNOIS

Le Secrétaire



C. TAMAZOUNT

Le Trésorier



V. FRAYSSINET

## Annexe 3 : Procès-Verbal – AG du 8/10/2021



ASSEMBLEE GENERALE  
DU 8 OCTOBRE 2021

PROCES-VERBAL



**ETAIENT PRESENTS**

Madame Isabelle MATAS	représentant	CADAL
Madame Joëlle MORISETTI	représentant	UDAF 77
Madame Thérèse MEZERETTE	représentant	Familles Rurales
Madame Christine NICOLET	représentant	Secours Catholique
Madame Bernadette LAFORGE	représentant	Commune de Brie-Comte-Robert
Monsieur Thierry CERRI	représentant	Conseil Départemental
Monsieur Jean PIAT	représentant	CA Pays de Meaux
Monsieur Alain DEBEST	représentant	Rebond 77
Monsieur Daniel CHEVALIER	représentant	CA Val d'Europe Agglomération
Monsieur François ANDRE	représentant	CAF
Monsieur Vincent FRAYSSINET	représentant	Fédération du BTP 77
Monsieur Daniel DOMETZ	représentant	SOLHA 77
Monsieur Yannick GUILLO	représentant	AMF
Monsieur Philippe PELLUET	représentant	Action Logement
Monsieur Fernand VERDELLET	représentant	Relais Jeunes 77

**AVAIENT DONNE POUVOIR**

Madame Valérie DUGUET-PAULIAC	représentant	EPA Marne-EPA France
Madame Armelle HAY	représentant	Marne et Chantier Habitat
Madame Julie MOREL	représentant	Commune de Mitry-Mory
Madame Monique DESNOYERS	représentant	Commune de Coubert
Monsieur Daniel HAQUIN	représentant	Commune de Jully
Monsieur Michel FRECHET	représentant	CGL
Monsieur Paul GIBERT	représentant	Habitat 77
Monsieur CARDINALI	représentant	UFC Que Choisir
Monsieur Philippe POIGNANT	représentant	ESPACE HABITAT CONSTRUCTION

**ETAIT EXCUSÉE**

Madame Marie-Line PICHERY	représentant	CA Grand Paris Sud
---------------------------	--------------	--------------------

**ASSISTAIENT EGALEMENT**

Monsieur Maciré KOITA	représentant	Département
Madame Laetitia BOTTE,	Comptable de l'ADIL	
Madame Véronique CHAMOREAU,	Directrice de l'ADIL	

Madame Céline IENZER,

Assistante d'études et de communication à l'ADIL

24 personnes présentent ou représentées : le quorum de 12 (1/10<sup>ème</sup>) est atteint.

Lors de sa séance du 8 octobre 2021 ayant débuté à 14h20, l'Assemblée Générale de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) de Seine-et-Marne réunie sous la vice-présidence de M. Philippe PELLUET, le quorum étant atteint, a délibéré et procédé à l'installation du nouveau président de l'ADIL.

Conformément au statut de l'association « *Sont membres de droit : Le président du conseil (départemental) ou un conseiller (départemental) chargé de le représenter, président de droit de l'association* ».

**Par délibération en date du 15 juillet 2021, le Conseil Départemental a procédé à l'élection de son représentant au sein de l'ADIL en la personne de Monsieur Thierry CERRI.**

M. PELLUET donne la parole à M. Thierry CERRI, conseiller départemental du canton de Serris.

M. Thierry CERRI se présente, félicite et remercie Mme Martine DUVERNOIS, ancienne présidente de l'ADIL 77 du travail accompli avec la directrice Mme Véronique CHAMOREAU et en particulier de l'effort accompli de redressement financier de l'association.

M. Thierry CERRI propose d'effectuer un tour de table et donne la parole à Mme Véronique CHAMOREAU qui présente l'ADIL, ses missions et services à l'aide d'un diaporama.

Elle précise qu'une nouvelle permanence sera tenue sur la commune d'OTHIS et qu'une discussion est ouverte pour le territoire de la Brie Nangissienne.

Parmi les missions spécifiques de l'ADIL, celle du DALO-DAHO voit son contrat arriver à son terme et il est proposé de répondre à l'appel d'offre qui sera certainement lancé courant du premier semestre 2022.

Plusieurs échanges ont eu lieu sur différents sujets d'actualités.

M. Thierry CERRI reprend la parole pour l'élection des membres du conseil d'administration.

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le tableau ci-dessous précise les sièges, pour l'heure, vacants par collège.

M. Thierry CERRI informe l'assemblée que M. Alain DEBEST représentant l'association Rebond 77 souhaite entrer au Conseil d'Administration au sein du Collège 2. Il invite celui-ci se présenter.

Les statuts de l'ADIL77 disposent à l'article 9 que « *chacun des collèges procède séparément à l'élection des membres de sa catégorie* », l'article 13 desdits statuts dispose pour sa part que « *Le conseil d'administration est composé de vingt-et-un à trente-six membres élus au scrutin secret par l'assemblée générale, [...].* ».

De fait, quatre membres présents du collège 2, dont deux détenteurs de pouvoirs ont reçu trois bulletins : OUI, NON et un blanc.

Collège 1 Offreur de biens et services	Collège 2 Représentants des usagers et des familles	Collège 3 Représentations Institutionnelles
Action Logement	CNL	DDCS
CADAL	CGL	DDT
Epamarne / Epafrance	Familles Rurales	Département
FNAIM	Relais Jeunes	Union des Maires
Fédération du BTP	UDAF 77	CAF
Habitat 77	UFC Que Choisir	CA Grand Paris Sud
Meaux Habitat	siège vacant	CA Melun Val de Seine
siège vacant	siège vacant	CA Paris Vallée de la Marne
siège vacant	siège vacant	CA du Pays de Meaux
siège vacant	siège vacant	CA Moret Seine et Loing
siège vacant	siège vacant	SOLIHA
siège vacant	siège vacant	CA Val d'Europe Agglomération

Il est procédé au dépouillement immédiatement.

**RESOLUTION :**

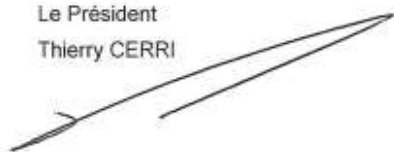
6 votes POUR

La résolution est votée à l'**UNANIMITE** des membres présents ou représentés.

Plus personne ne demandant la parole, M. Thierry CERRI remercie les membres de l'ADIL de leur participation et lève la séance à 15h10.

Un moment convivial de remerciement est proposé, à l'issue duquel le Conseil d'Administration se réunira pour procéder avant à l'élection des membres du bureau.

Le Président  
Thierry CERRI



La Directrice  
Véronique CHAMOREAU





## ADIL 77

Tél. : 01 60 25 11 81

Email : [info@adil77.org](mailto:info@adil77.org)

[www.adil77.org](http://www.adil77.org)



<https://www.facebook.com/adilseineetmarne/>



<https://www.linkedin.com/company/adil77>