

# Rapport d'activité

# 2016



# SOMMAIRE



## PRÉSENTATION DE L'ADIL DE L'INDRE

- Rôle et missions de l'ADIL..... 1
- Les membres et financeurs de l'ADIL ..... 2
- L'ADIL au service de ses partenaires ..... 5

## L'ACTIVITÉ DE L'ADIL EN 2016

- Rétrospective 2016 ..... 6
- Fréquentation et mode de consultation..... 7
- Le public de l'ADIL-EIE..... 8
- L'information juridique, financière et fiscale..... 9
- Le conseil info énergie ..... 16

# L'ADIL DE L'INDRE

Association de droit privé régie par la loi de 1901, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement a été **créée dans l'Indre en 1982 à l'initiative du Conseil Général**.

Sa mission d'information à caractère d'intérêt général est définie dans l'article L 366.1 du CCH, par la loi SRU du 13/12/2000 et le décret du 6/11/2007.

**L'ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement !**

>> La mission principale de l'ADIL est de renseigner les ménages sur tous **les aspects juridiques, financiers, fiscaux** touchant au logement...

>> Spécialisées en droit immobilier, les trois conseillères juristes de l'ADIL informent sur **les droits et les obligations** et répondent sur des points précis de **la réglementation**.

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

>> Dans l'Indre, l'ADIL offre un conseil complet à ses consultants en renseignant également sur **la partie technique et la maîtrise de l'énergie** : l'ADIL est en effet la structure porteuse de **l'Espace Info Énergie** qui fait partie d'un réseau national animé par l'ADEME et constitué de 261 EIE (dont 12 portés par une ADIL).

L'Espace Info Énergie repose sur trois conseillers experts du bâtiment et du financement. L'un d'eux est également animateur technique régional au service des 6 EIE du Centre-Val de Loire (0.5 équivalent temps plein).

Les conseils accordés par l'Espace Info Energie ont un fort impact économique et environnemental sur des projets lourds réalisés à court terme. Les informations communiquées et l'étude de l'opération constituent un élément essentiel du passage à l'acte des ménages.

>> L'ADIL de l'Indre dispose également d'un **observatoire de l'habitat** animé par une attachée d'études et la directrice de l'ADIL. Cet outil partenarial permet de produire des **statistiques locales** au service des ménages qui veulent acheter, investir, construire, vendre ou louer.

Agréée par le Ministère chargé du logement, l'ADIL de l'Indre est membre d'un réseau national qui compte près de **80 agences** (Centre-Val de Loire : 36-41-45).

Ce réseau est coordonné par l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics pour favoriser l'accès à l'information sur le logement.



## Organigramme de l'ADIL

Nom	Fonction
Christine FLEURET	Directrice
<b>Pôle juridique</b>	
Catherine ORDY	Conseillère juriste
Carine RODET	Conseillère juriste
Hélène MATHÉLY	Conseillère juriste
<b>Espace info énergie</b>	
Stéphane CHARPENTIER	Conseiller Info Energie Animateur Technique Régional
Thierry HOURQUET	Conseiller Info Energie
Flora BRUNET	Conseillère Info Energie
<b>Observatoire de l'habitat</b>	
Tatiana VOLARIC	Attachée d'études
<b>Administration</b>	
Khadija CHMOURRANE	Assistante
Douchka VOLARIC	Chargée d'accueil

Les conseillers de l'ADIL assurent une **mission neutre, objective et désintéressée**.

### CE QUE L'ADIL NE FAIT PAS

- > ne remplit aucune fonction commerciale
- > ne remplit pas la mission de défense du consommateur
- > reste en dehors de tout acte contentieux

L'ADIL guide les ménages dans leurs projets mais **n'agit pas à leur place** : son rôle exclusif est de les informer et de les conseiller...



## Les membres de l'ADIL

L'ADIL est issue d'un large partenariat local lui garantissant son **indépendance** dans l'exercice de ses missions d'intérêt public, sa **neutralité** de fonctionnement, l'**objectivité** du conseil délivré et la **gratuité** du service.

---

### L'assemblée générale

---

L'assemblée générale réunit les principaux acteurs publics et privés intéressés par le domaine du logement et répartis dans **trois collèges pluridisciplinaires**.

#### Offreurs de biens et services concourant au logement

- > Action Logement
- > Caisse d'Épargne Loire Centre
- > CGLLS - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
- > CAPEB - Confédération des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment
- > Crédit Agricole Centre Ouest
- > Crédit Mutuel
- > EDF
- > FFB - Fédération Française du Bâtiment
- > FNAIM - Fédération Nationale de l'Immobilier
- > GRDF
- > Les Constructeurs et Aménageurs de la FFB
- > OPAC - Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction
- > SCALIS - Société du Centre pour l'Aménagement, le Logement et l'Immobilier Social

#### Représentants des consommateurs et des usagers

- > Fédération départementale des Familles Rurales
- > UDAF - Union Départementale des Associations Familiales
- > UFC - Union Fédérale des Consommateurs
- > UNPI - Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

#### Pouvoirs publics et organisations d'intérêt général

- |  |   |
|--|---|
| > ADEME - Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie | > Mairie d'Aigurande                      |
| > AMI - Association des Maires de l'Indre                          | > Mairie d'Argenton-sur-Creuse            |
| > CAF - Caisse d'Allocations Familiales                            | > Mairie du Blanc                         |
| > Chambre d'agriculture  | > Mairie de Buzançais                     |
| > CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie                         | > Mairie de La Châtre                     |
| > CMA - Chambre de Métiers et de l'Artisanat                       | > Mairie d'Éguzon                         |
| > Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole                 | > Mairie d'Issoudun                       |
| > Communauté de Communes de Val de l'Indre-Brenne                  | > Mairie de Valençay                      |
| > CAUE - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement  | > Mairie de Vatan                         |
| > Conseil Départemental  | > MSA - Mutualité Sociale Agricole        |
| > DDT - Direction Départementale des Territoires                   | > SDEI - Syndicat des Énergies de l'Indre |

## La gouvernance de l'ADIL

L'ADIL est **présidée par Pierre ROUSSEAU**, représentant de l'Association des Maires de l'Indre.

Ses **vice-présidents** sont :

Jean-Christophe PICHON, Directeur général délégué de SCALIS

Gilbert DEDOURS, Président de l'UFC 36

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires

**Secrétaire** : Yvon BOURDAIN, représentant Action logement

**Trésorier** : Pascal LONGEIN, Directeur général de l'OPAC 36

---

### Le conseil d'administration

---

#### **Premier collège**

- > Action logement
- > Caisse d'Épargne
- > Crédit Agricole
- > FNAIM
- > OPAC
- > SCALIS

#### **Deuxième collège**

- > Familles rurales
- > UDAF
- > UFC

#### **Troisième collège**

- > AMI
- > CAF
- > CAUE
- > Conseil départemental
- > DDT
- > Mairie d'Issoudun
- > MSA

#### **Extrait des statuts de l'ADIL de l'Indre**

« 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 10 selon les modalités suivantes :

- Le collège I élit en son sein 7 membres du conseil d'administration

- Le collège II élit parmi ses membres 7 membres du conseil d'administration

- Dans le collège III, sont membres de droits le représentant de l'État, le Président du Conseil général

et le représentant de l'Association des Maires de France. Les autres membres élisent 4 membres de ce collège. »

Les membres élus du conseil d'administration sont renouvelables tous les trois ans. Les membres sortants sont rééligibles.

« Le conseil d'administration procède, lors de sa première séance qui suit l'assemblée générale, à la désignation de son bureau composé d'un président, plusieurs vice-présidents, un secrétaire, un trésorier. »

**L'assemblée générale du 20 juin 2017 procèdera au renouvellement des membres du conseil d'administration.**

## Les ressources de l'ADIL



- Conseil départemental
- Ministère du logement
- Organismes HLM
- SDEI
- Associations d'usagers

- Action logement
- Conseil régional
- CAF, MSA
- Organisations professionnelles

- Ademe
- Collectivités
- Etablissements financiers
- Chambres consulaires

Plus d'un tiers du budget de l'ADIL est porté par le **Conseil départemental**, tandis que l'État et Action Logement participent à hauteur de 22% au financement de l'agence.

Par ailleurs, l'ADEME, le Conseil régional, le Conseil départemental, Châteauroux Métropole et le SDEI (Syndicat des Énergies de l'Indre) contribuent au fonctionnement de l'Espace Info Énergie.

### La participation des collectivités locales

En 2016, **98% des communes** du département ont contribué au financement de l'association. Cette participation revêt la forme d'une subvention de la part de Châteauroux Métropole, de la Communauté de Communes Val de l'Indre-Brenne et des communes disposant d'une permanence, tandis que les communes adhérentes versent une cotisation suivant leur poids démographique.

### Tranches de cotisations 2016

- 145 € de 2000 à 5000 habitants
- 88 € de 1000 à 2000 habitants
- 55 € à moins de 1000 habitants

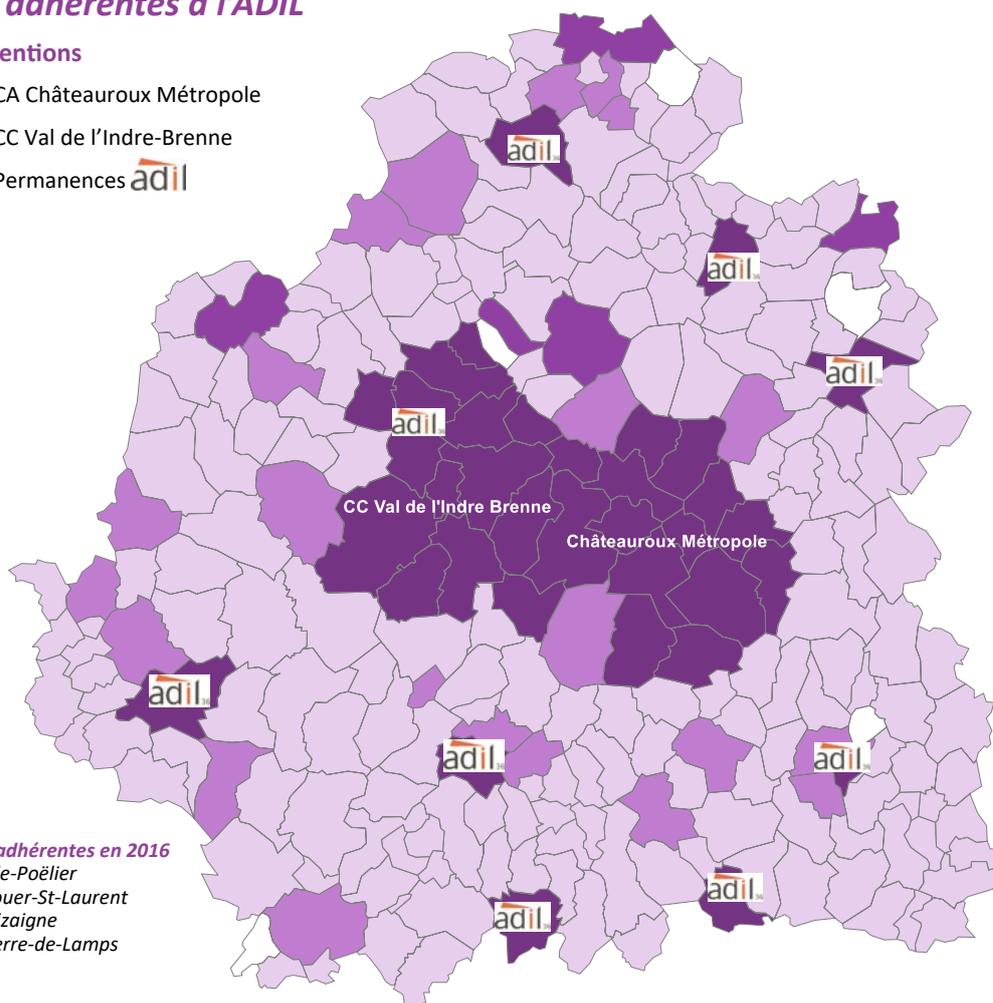
## 238 communes adhérentes à l'ADIL

### Cotisations

- 55 €
- 88 €
- 145 €

### Subventions

- CA Châteauroux Métropole
- CC Val de l'Indre-Brenne
- Permanences **adil.**



**Non adhérentes en 2016**  
 Dun-le-Poëlier  
 Lourouer-St-Laurent  
 Ste-Lizaigne  
 St-Pierre-de-Lamps  
 Tilly

Nous remercions nos partenaires pour leur soutien financier, garantie de notre indépendance et de la gratuité

## L'ADIL observatoire des pratiques et des marchés du logement

A partir de son activité de conseil, l'ADIL contribue à une meilleure observation de la réalité locale du marché du logement et des demandes exprimées par les particuliers.

Des statistiques communes à l'ensemble des ADIL et remplies par les conseillers à l'issue de leurs entretiens permettent de recueillir des informations sur les profils et pratiques des consultants, la nature de leur préoccupation, le but de leur démarche...

### Un rôle d'expert pour les acteurs locaux



L'ADIL met sa connaissance de la demande et des pratiques **au bénéfice de ses partenaires**.



Sa connaissance du contexte local lui permet de contribuer à l'orientation et au suivi des **politiques publiques** dans le domaine du logement.



Cette activité a été renforcée dès 1998 par la création de l'**observatoire départemental de l'habitat** et la production d'études sur le marché immobilier local.



La compétence juridique et technique de l'ADIL la conduit à répondre aux questions des professionnels ou à faire connaître les nouveaux textes en assurant des **actions d'information**.



C'est aussi un **expert consultatif associé aux travaux, dispositifs et instances spécialisées** de son domaine d'activité.

## Participation de l'ADIL aux instances locales

- > Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)
- > Comité de pilotage du programme Habiter Mieux de l'ANAH
- > Commission d'attribution des aides de Châteauroux Métropole
- > Commission de surendettement de la Banque de France (membre suppléant)
- > Comités de pilotage des OPAH / PIG de Châteauroux Métropole, Pays de la Châtre en Berry, Brenne-Val de Creuse, Issoudun, CdC Val de l'Indre-Brenne
- > Comité de pilotage de l'AMI de Buzançais
- > Comité technique de Lutte contre l'Habitat Indigne (co-tech LHI)
- > Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX)
- > Commission du Fonds de Solidarité Logement (FSL)
- > Commission du Micro Crédit Personnel Garanti
- > Comité de pilotage du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Châteauroux Métropole
- > Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD)
- > Section départementale du Comité Régional de l'Habitat (CRH)
- > Observatoire Régional de l'Habitat et du Foncier (ORHF)
- > Conseil Départemental d'Accès au Droit (CDAD)
- > Commission énergie de la Chambre d'agriculture
- > Conseil d'administration de l'OPAC
- > Groupe de travail sur le financement et la massification de la performance énergétique dans le cadre du Plan Bâtiment Durable régional



# RETROSPECTIVE 2016

## JANVIER

- > Campagne thermographique à St-Plantaire et Orsennes
- > Réunion publique sur l'actualité du logement 2016
- > Réunion sur les nouveautés fiscales et financières 2016 auprès des professionnels
- > Intervention sur le PTZ 2016 auprès des élus de l'AMI
- > Présentation des éco-gestes auprès du Conseil municipal enfants à Châteauroux
- > Garantie jeunes à Argenton, Issoudun et Châteauroux

## FÉVRIER

- > Campagne thermographique à Roussines, Diors et Mâron
- > Portes-ouvertes à la Maison de l'étudiant de Châteauroux
- > Événement mi-parcours du défi énergie
- > Matinée d'information sur l'énergie en entreprise à la CCI
- > Garantie jeunes à Châteauroux

## MARS

- > Information sur la location à l'OTDIFF de Châteauroux
- > Présentation des éco-gestes au Cercle Condorcet
- > Information sur la location auprès des salariés d'Armatys
- > Intervention sur le financement de l'accession auprès des agences immobilières de l'AMEPI
- > Matinale info sur la nouvelle garantie VISALE
- > Salon de l'habitat de Châteauroux
- > Signature de convention avec GRDF
- > Formation Dialogie des opérateurs ANAH
- > Garantie jeunes à Châteauroux, Issoudun et La Châtre

## MAI

- > Événement final du défi énergie au Château de Valençay
- > Salon du développement durable à la clinique St-François
- > Permanence sur les aides financières auprès du conseil syndical de la résidence «Les Fleurs»
- > Garantie jeunes à Châteauroux et Issoudun

## JUIN

- > 4 sessions de formation location auprès des mairies
- > « EIE mobile tour » à Buzançais et Villedieu-sur-Indre
- > Information sur les aides à la rénovation auprès des élus de la CdC de Champagne Berrichonne à La Champenoise
- > Information sur le conseil énergie et la thermographie auprès de la CdC Val de l'Indre Brenne à Argy
- > « EIE mobile » aux portes-ouvertes de la COBAB
- > Animation d'une table-ronde sur la maîtrise de l'énergie lors de la journée interservices du CCAS de Châteauroux
- > Garantie jeunes à Châteauroux



Signature de convention avec GRDF

## JUILLET - AOÛT

- > Présentation des aides financières lors de la réunion chaufferie bois et réseau de chaleur à St-Plantaire
- > Garantie jeunes à Châteauroux, Argenton et Issoudun

## SEPTEMBRE

- > Intervention sur l'actualité réglementaire auprès des Constructeurs et aménageurs de la FFB à Bourges
- > Information sur la location à l'OTDIFF d'Argenton
- > Intervention sur le marché local de logement auprès des élus de la CdC Val de l'Indre-Brenne à St-Genou
- > Information sur les aides financières auprès du conseil syndical de la résidence « Concorde »
- > Permanence sur les aides financières à St-Plantaire
- > Garantie jeunes à Issoudun et Châteauroux

## OCTOBRE

- > Information sur la location à l'OTDIFF de Châteauroux
- > Salon de la maison d'automne de Châteauroux
- > Fête de la science à l'IUT de Châteauroux
- > « EIE mobile tour » à Issoudun

## NOVEMBRE

- > Salon Gam'expo à Issoudun
- > Présentation des aides à la rénovation auprès des professionnels à Vatan
- > Intervention sur les aides financières auprès des artisans « GRDF » à la CMA
- > Formation sur le droit des contrats auprès des conseillers info énergie de la région Centre-Val de Loire
- > Lancement de la 7<sup>e</sup> édition du défi énergie
- > Formation photovoltaïque de la section GE2I de l'IUT de Châteauroux
- > Garantie jeunes à Issoudun et La Châtre

## DÉCEMBRE

- > Audition sur les aides à l'accession auprès du Comité d'évaluation des aides publiques de l'Assemblée Nationale
- > Garantie jeunes à Vatan

### La présence dans les médias

L'ADIL intervient plusieurs fois par mois sur les ondes de France Bleu Berry dans l'émission « Les experts », sur RCF et sur l'antenne de BIP TV (PTZ, défi et fête de l'énergie, EIE mobile tour).

L'ADIL est régulièrement consultée par la presse locale, les guides immobiliers et les bulletins des collectivités.

**La revue de presse complète est consultable à l'ADIL.**

Nous tenons à remercier les journalistes, animateurs, partenaires et professionnels qui relaient nos actions auprès du public.

## LA FRÉQUENTATION EN CHIFFRES

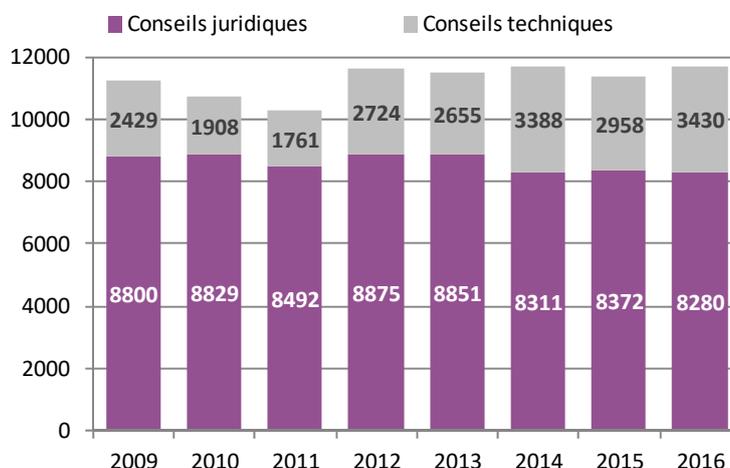
### Hausse significative des consultations

L'activité de conseil **progresses de 3,4%** puisque les six conseillers de l'agence ont dispensé **11 710 consultations**, soit 380 de plus qu'en 2015.

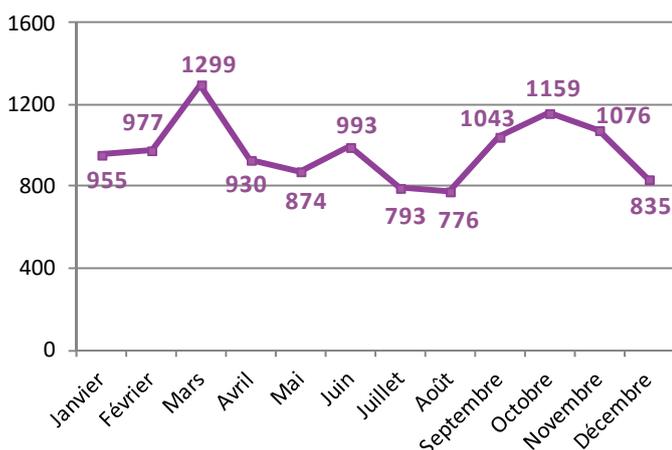
>> La hausse des demandes concerne uniquement **l'Espace Info Énergie** qui enregistre un volume de **3430 consultations techniques**, soit **15,9% de plus** qu'en 2015 (année qui avait été marquée par un net retrait des sollicitations sur la rénovation).

>> Avec **8280 consultations juridiques, financières et fiscales**, l'activité principale de l'agence enregistre une **baisse de 1,1%** par rapport à 2015 (-1,8% à l'échelle du réseau national des ADIL).

### Evolution de la fréquentation de l'ADIL



### La fréquentation mensuelle en 2016



L'activité a été particulièrement soutenue de **septembre à octobre** avec plus d'un millier de conseils par mois, et en **mars** avec un pic de 1300 conseils (lié au salon de l'habitat).

### Le mode de consultation

>> **72% des consultations sont réalisées par téléphone.** Ce mode de contact a cependant diminué au profit des entretiens physiques effectués au siège de l'agence ou en permanence.

>> **L'entretien en face à face** augmente en effet de 3 points pour représenter cette année **21% des conseils** : 1311 consultations sur rendez-vous (11%) et 1412 visiteurs reçus sur le champ (12%). Cette hausse résulte de l'accroissement des demandes sur l'accession à la propriété qui nécessitent souvent un face à face.

>> **Les courriers électroniques** (468), en hausse, et postaux (35), en baisse, ne représentent que **4% des consultations.**



### adil36.org : une fréquentation en hausse

Le flux des visites sur le site internet de l'ADIL de l'Indre augmente **très fortement en 2016**, passant de 20 660 à 32 230 internautes différents.

Ces visiteurs ont effectué **60 283 consultations**, soit deux fois plus qu'en 2015, année de refonte du site.

#### >>> les 3 fichiers les plus téléchargés depuis 2015 :

- la liste des terrains en lotissement
- le contrat de location ALUR
- l'observatoire du parc locatif privé

La consultation internet ne remplaçant pas la valeur ajoutée d'un conseil personnalisé, l'ADIL mobilise

essentiellement cet outil pour promouvoir ses services et mettre en avant :

- l'actualité réglementaire
- les aides et dispositifs locaux
- les publications sur le marché du logement
- la communication sur ses actions

Le **fil d'actualité** alimente également une **newsletter mensuelle** adressée à plus de 900 abonnés (taux de lecture de 41%).

L'ADIL et l'Espace Info Énergie sont également présents sur les réseaux sociaux :

**Page Facebook** : ADIL Espace Info Énergie 36  
**Twitter** : @ADILEIE36

## LE PUBLIC DE L'ADIL-EIE

### 91% des conseils sont délivrés à des particuliers...

Au service de tous les particuliers, l'ADIL-EIE renseigne un public diversifié dont la répartition est relativement équilibrée :

- 36% de **propriétaires occupants**
- 38% de **locataires** essentiellement du secteur privé
- 26% de **propriétaires bailleurs**

### ... et 9% à des professionnels

L'ADIL-EIE est fréquemment sollicitée par les acteurs privés ou publics intervenant dans le logement et l'habitat :

- 36% par les **collectivités locales**
- 23% par les **travailleurs sociaux** (CAS, CAF, MSA, CCAS...)
- 32% par les **professionnels du logement** (agents immobiliers, constructeurs, architectes, géomètres, bureaux d'études....)
- 9% par les **administrations, associations, entreprises**

## L'ADIL un relais d'information

Au cours de leurs consultations (12%), les conseillères juristes sont amenées à orienter le public vers d'autres intervenants :

- 38% vers les **travailleurs sociaux** (CAS, CAF, MSA, CCAS...)
- 16% vers les **dispositifs de conciliation**
- 16% vers les **professionnels du droit** (notaires, avocats, huissiers)
- 15% vers **l'ANAH et ses opérateurs**
- 10% vers les **mairies**
- 5% vers les professionnels de l'immobilier et le collecteur 1%



## La représentativité départementale de l'ADIL

### Un service proche des usagers

Le public est accueilli dans les locaux du **Centre Colbert** à Châteauroux, du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 18h, ainsi que sur les **9 sites de permanences** :

- > Issoudun : le jeudi de 9h30 à 12h
- > La Châtre : 1er mardi du mois de 9h30 à 12h
- > Argenton-sur-Creuse : 1er et 3e mercredi du mois de 9h30 à 12h
- > Le Blanc : 2e et 4e mercredi du mois de 9h30 à 12h
- > Aigurande : 3e lundi du mois de 14h30 à 17h
- > Valençay : 2e vendredi du mois de 9h30 à 12h
- > Vatan : 3e vendredi du mois de 9h30 à 12h
- > Buzançais : 4e vendredi du mois de 9h30 à 12h
- > Éguzon : 1er vendredi du trimestre de 9h30 à 12h

La présence du siège de l'agence explique que Châteauroux et le Val de l'Indre représentent 1/3 des demandes.

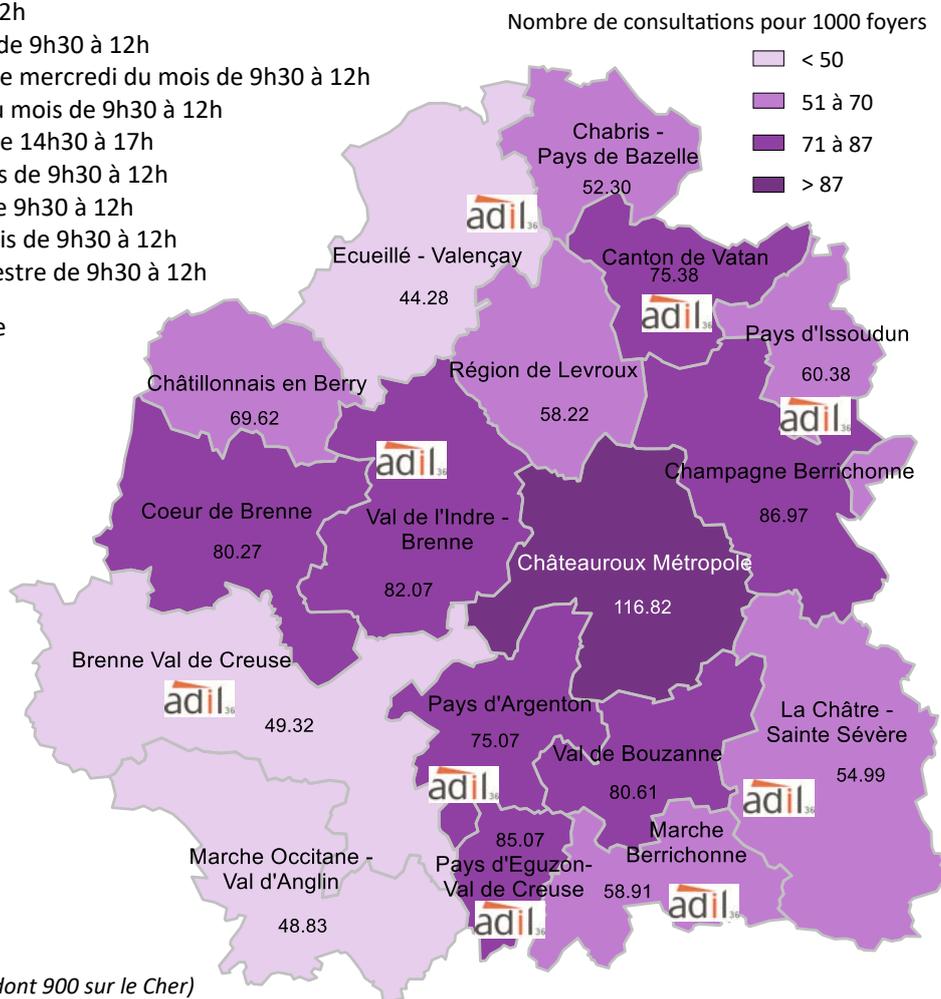
Les conseillers de l'ADIL ont délivré **88 consultations pour 1000 foyers**

- > 56 conseils juridiques
- > 32 conseils info énergie

Ces ratios - qui vont de 44 dans la CdC d'Ecueillé-Valençay à 117 sur Châteauroux Métropole - permettent de s'assurer que **grâce au maillage des permanences l'ensemble du territoire départemental est couvert**, sans qu'aucun secteur rural ne soit délaissé.

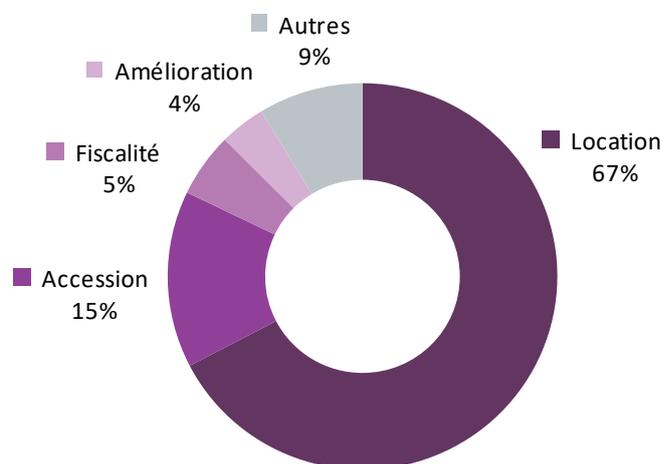
- + 1492 contacts hors département (dont 900 sur le Cher)
- + 906 contacts origine non renseignée

### Les consultations de l'ADIL-EIE par EPCI



### L'INFORMATION JURIDIQUE, FINANCIERE ET FISCALE

L'année 2016 a essentiellement été marquée par le renforcement du PTZ qui a fortement stimulé le conseil à l'accession à la propriété (+327 conseils) tandis que les questions sur la location ont reculé (-330 consultations) après la publication de huit mesures d'application de la loi ALUR en 2015.



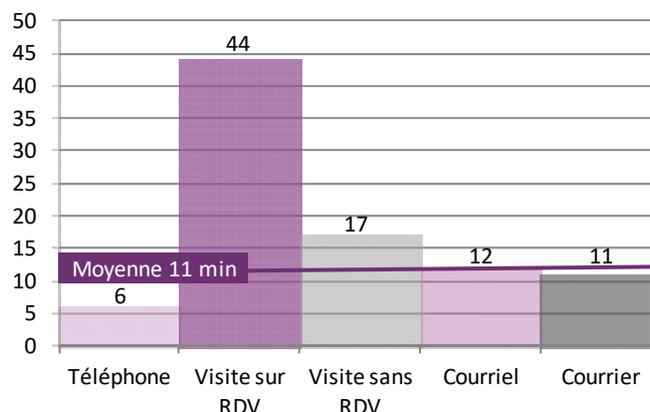
#### ENQUETE SATISFACTION

auprès de 300 consultants

- 34% des consultants ont connu l'ADIL par le **bouche à oreille**
- 100% ont reçu un **bon accueil**
- 99% ont été **rapidement** mis en relation avec le **bon interlocuteur**
- 96% ont reçu des **explications compréhensibles** et une **information adaptée** aux besoins
- 100% **recommandent** l'ADIL

	2015	2016
Rapports locatifs	5907	5577
Accession à la propriété	898	1225
Fiscalité	386	444
Amélioration de l'habitat	415	313
Relations de voisinage	235	184
Marché du logement	109	157
Copropriété	185	150
Diagnostics réglementaires	87	99
Règles d'urbanisme	60	81
Autres	90	50
	8372	8280

#### Durée moyenne de consultation (en minutes)



### La location représente 67% de l'activité juridique

Avec un volume de **5577 consultations**, les demandes d'informations sur **les rapports locatifs ont diminué de 5.6%** après les huit mesures d'application de la loi ALUR publiées en 2015.

>> Le secteur privé fait toujours l'objet de la très grande majorité des demandes :

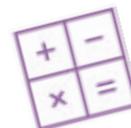
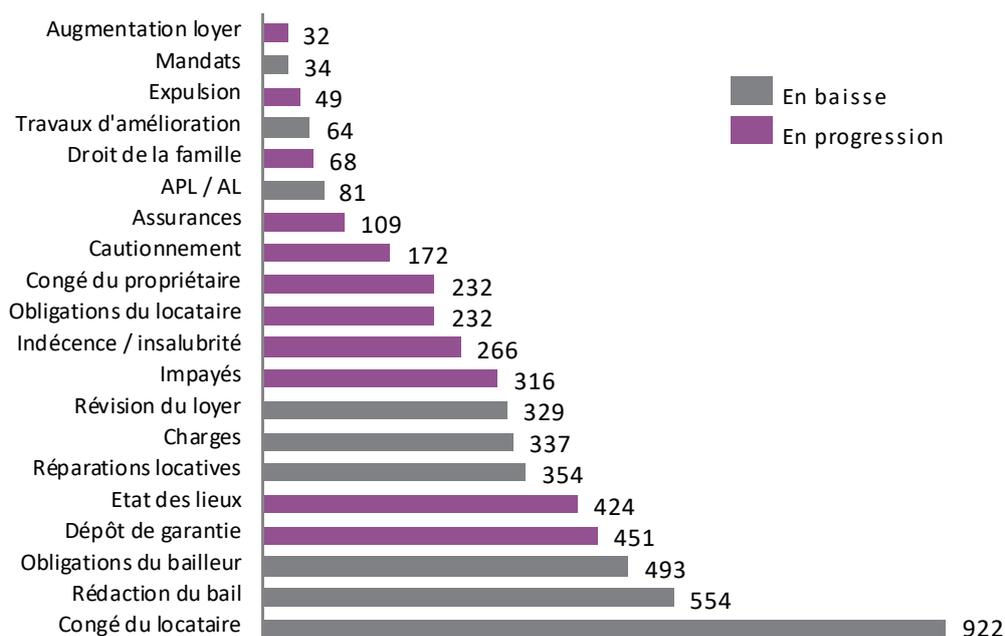
- 50% sont locataires dans le secteur privé
- 41% sont propriétaires bailleurs
- 6% sont locataires du parc HLM
- 3% sont logés à titre gratuit, occupent un logement de fonction ou sont hébergés en structure d'accueil

>> Restant en tête des préoccupations des consultants, le **congé du locataire** (17%) et les questions sur le **bail** (10%) retrouvent un niveau plus habituel.

En effet, ces thématiques avaient suscité de nombreuses questions en 2015 après l'instauration de nouveaux cas de préavis réduit et du nouveau contrat de location ALUR.

>> Le lancement de la **nouvelle garantie locative Visale** par Action logement début 2016 explique que les conseils sur le **cautionnement** sont davantage présents qu'en 2015 (172 consultations /141) : les conseillères juristes n'ont pas manqué de présenter aux propriétaires bailleurs et aux locataires ce nouveau dispositif qui est venu se substituer à l'ancienne GRL.

## Le congé du locataire soulève 17% des questions sur les rapports locatifs



>> Autre tendance en hausse, les situations difficiles, relatives aux **impayés** (316), aux **expulsions** (49) et à l'**indécence** (266), ont été un peu plus nombreuses, représentant un total de 631 consultations, soit 36 de plus qu'en 2015.

Dans ce domaine, un nouveau dispositif de conservation des aides au logement, prévu par la loi

ALUR, a été mis en application en cours d'année pour inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur remise en conformité.

>> On notera a contrario que les problèmes de charges et les demandes de révision de loyer sont en très net recul (180 consultations de moins).

### Les actions en matière de location

#### La participation à la CCAPEX

L'ADIL met sa connaissance des rapports locatifs au service de la prévention des expulsions en siégeant une fois par mois à la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives.

De même, l'agence coopère étroitement avec l'Unité de Travail Social (UTS) de la CAF sur les problématiques d'impayés et de décence. Une fiche de liaison permet notamment de signaler les situations détectées lors des consultations à l'ADIL.

#### Les interventions Garantie Jeunes

L'ADIL intervient sur la location auprès des jeunes pris en charge par les trois Missions locales de l'Indre dans le cadre du dispositif national de la Garantie Jeunes.

L'idée est de partir de ce qu'ils pensent connaître de la location pour les amener au cadre juridique.

#### La matinale info VISALE

L'ADIL a organisé avec Action logement une « matinale info » dédiée à la location et à la nouvelle garantie VISALE auprès des bailleurs et des agents immobiliers.

### Les outils au service du locatif

#### Le relais logement

Ce dispositif dédié à la location de courte durée met en relation des propriétaires bailleurs de petits logements avec des candidats locataires débutant un parcours professionnel ou un apprentissage.

#### Les offres de location des agents immobiliers

Cet outil, développé par l'ANIL en partenariat avec la FNAIM, permet de diffuser sur le site internet de l'ADIL les offres de logements disponibles à la location et d'alimenter des statistiques sur les loyers du marché.

#### L'observatoire du logement social

L'observatoire de la demande locative sociale permet d'analyser, à différentes échelles géographiques, la demande, les attributions, les locataires sortants, l'évolution du parc et la vacance.

#### L'enquête sur la vacance dans le parc locatif

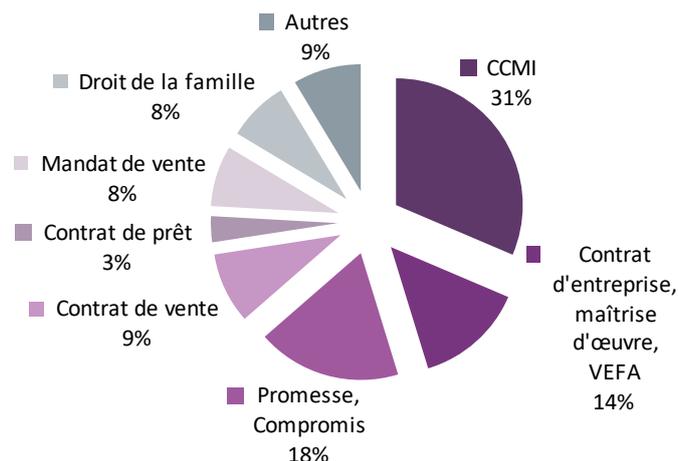
L'ADIL réalise une enquête annuelle sur la vacance commerciale auprès des gestionnaires de biens locatifs privés et des bailleurs HLM.

## L'accession à la propriété en plein essor

Représentant cette année un volume de 1225 conseils, la demande d'informations relative à **l'accession à la propriété bondit de 36%** dans un contexte exceptionnel porté par un Prêt à Taux Zéro plus avantageux que jamais et des taux d'intérêt au plus bas.

### >> Le volet juridique de l'accession

En 2016, l'ADIL a délivré **477 conseils sur les différents types de contrats** susceptibles d'être proposés à l'accédant avant qu'il ne s'engage (469 en 2015).



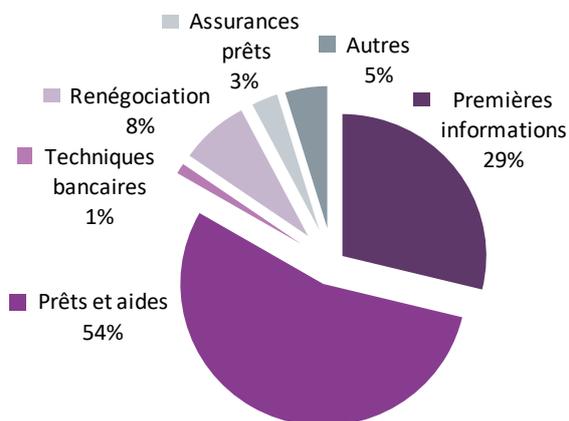
Avec l'objectif d'informer ce public aux enjeux d'un contrat bien étudié, l'agence a ainsi examiné **216 contrats CCMI, d'entreprise, de maîtrise d'œuvre, VEFA** (225 en 2015).

Une construction neuve est souvent une opération complexe et bien qu'en baisse, **le Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)**, qui offre le maximum de garanties, demeure privilégié par les consultants qui ont sollicité **150 conseils** (181 en 2015).

L'intérêt du CCMI, expliqué en amont du projet, suscite 15% des consultations sur ce type de contrat.

### >> Le financement de l'accession

C'est le **volet financier des opérations d'accession** qui a fait l'objet de la très forte augmentation des demandes en 2016 avec **748 consultations** (429 en 2015).



## Le conseil aux futurs accédants

Une des missions de l'ADIL est de favoriser le bon déroulement des projets d'accession à la propriété en étudiant :

### >> Les aspects juridiques de l'accession

Etude des différents contrats qui lient l'accédant avec les professionnels, réception de travaux, droit de rétractation, assurances, fiscalité immobilière...

### >> Les aspects financiers de l'accession

Etude des prêts et des aides, techniques bancaires, garanties...

Étape essentielle du parcours de l'accédant, ce conseil préventif demeure un élément efficace pour lutter contre les projets mal maîtrisés.

L'ADIL offre en effet en un même lieu tout ce dont le candidat à l'accession a besoin de connaître pour sécuriser son opération et ce, en dehors de tout acte commercial.

Le conseil complet de l'ADIL prend ici sa pleine expression avec le conseil technique de l'Espace Info Energie et les statistiques de l'observatoire de l'habitat sur le marché immobilier.

Intervient ensuite l'étude du contrat (20 en 2016), laquelle permet de vérifier notamment les conditions suspensives, les délais, l'actualisation du prix, les garanties, la notice descriptive, les travaux réservés (souvent mal appréhendés)...

Le fonctionnement de l'assurance dommage-ouvrage (ADO) déclenche quant à elle 28% des demandes et l'exécution du chantier en génère 23%. Pour finir, la réception du chantier soulève 17% des conseils.



Déjà en hausse de 32% en 2015 (élargissement du Prêt à Taux 0% aux opérations d'amélioration dans 93 communes puis annonce de son renforcement en octobre), **le conseil sur le financement augmente cette fois de +74%**.

La campagne de communication sur le PTZ 2016, relayée par l'ADIL au niveau local, a fortement contribué à cet afflux de demandes qui concernent essentiellement les informations sur les prêts, passées de 104 à 275 conseils, et les simulations financières, passées de 107 à 250.



## Le montage financier de l'opération

Le conseil dédié au montage financier de l'opération a pour objet d'appréhender, en fonction de la situation particulière du ménage, l'économie de son projet immobilier en intégrant les différentes formules de prêts et aides.

Deux types d'études sont proposées :

>> **Le diagnostic financier** permet au futur emprunteur de connaître l'enveloppe qu'il pourra affecter à son opération au regard de sa capacité financière et des financements mobilisables.

Il s'agit souvent de la première démarche du candidat à l'accession qui se rapproche de l'ADIL pour obtenir des conseils et une étude neutre de son projet.

>> **Le plan de financement** permet d'établir, à partir d'un projet précis, un ou plusieurs scénarii de financement dans le respect du budget du ménage.

Ce deuxième type d'étude, qui concerne les projets les plus aboutis, permet de finaliser le projet en intégrant tous les prêts auxquels peut prétendre le futur accédant.

## Analyse des études de financement

En 2016, **250 simulations financières** adaptées à la situation personnelle du consultant et à son projet ont été réalisées (soit 143 de plus qu'en 2015 !).

L'analyse de ces 157 plans de financement et 93 diagnostics financiers permet de mieux connaître les ménages qui veulent devenir propriétaires, ainsi que leurs projets.

Cette année, **94% des candidats à l'accession sont des ménages primo-accédants**, ce qui implique que les conseillères financières doivent faire preuve de pédagogie pour vulgariser des mécanismes souvent complexes, tout en veillant à sécuriser au mieux ce premier projet.

### Profil des candidats à l'accession



>> **68% des futurs accédants sont locataires**

115 ménages locataires du parc privé  
76 ménages locataires du parc HLM

Mais aussi 24 ménages déjà propriétaires et 35 logés à titre gratuit...

>> **Un tiers des projets sont portés par des ménages d'une seule personne** (82 simulations) et un quart sont envisagés par des couples sans enfants (62)

Les ménages avec enfants sont minoritaires (42%) :

- 44 foyers monoparentaux (17%)
- 35 ménages avec 1 enfant (14%)
- 27 avec 2 enfants ou plus (11%)



### Les opérations d'accession

>> **81% des projets étudiés portent sur le parc ancien**

Ce taux était moins important lorsque le PTZ était réservé au financement des opérations neuves (75%).

- Avec **202 opérations d'acquisition d'un bien existant**, contre 81 en 2015, nous pouvons donc constater que c'est essentiellement sur le parc ancien que se sont portés les projets supplémentaires de l'année 2016.

Les possibilités de financement pour une acquisition-amélioration en primo-accession sont effectivement devenues optimales à compter du 1er janvier 2016 : c'est ainsi que **156 projets portent sur l'achat d'un bien nécessitant des travaux** (62% des études), contre 41 seulement en 2015 .

- Les opérations d'acquisition sans travaux, non éligibles au PTZ (sauf en vente HLM) sont à peine plus nombreuses qu'en 2015 avec 46 projets (40 en 2015), soit 18% des simulations.
- Par ailleurs, **48 études financières attachées à un logement neuf** (24 en 2014 et 26 en 2015) peuvent également témoigner d'une légère reprise de la construction neuve dans le département, également favorisée par le renforcement du PTZ et la faiblesse des taux d'intérêt.

Projets étudiés	2015	2016	
Neuf	26	<b>48</b>	<b>19%</b>
Ancien	81	<b>202</b>	<b>81%</b>
> sans travaux	40	<b>46</b>	<b>18%</b>
> avec travaux	41	<b>156</b>	<b>62%</b>
Ensemble	107	<b>250</b>	<b>100%</b>

>> Le Prêt à Taux Zéro dans sa nouvelle version concerne davantage de ménages (depuis le rehaussement des plafonds de ressources) et permet de financer jusqu'à 40% du coût de l'opération (hors vente HLM).

Ainsi, sur 235 ménages primo-accédants reçus à l'ADIL, **163 peuvent bénéficier du PTZ** (prêt moyen : 28 864 €)

- 124 projets dans l'ancien avec travaux
- 3 dans l'ancien sans travaux (vente HLM)
- 36 dans le neuf

>> **L'enveloppe** moyenne des projets étudiés est de **126 603 €** (125 655 € en 2015).

- Le coût en **construction** (142 934 €) diminue et retrouve son **niveau de 2014...**
- Il **se maintient dans l'ancien** (122 700 €) :  
124 730 € pour la rénovation  
115 913 € pour l'achat d'un logement sans travaux

>> Le **revenu mensuel** moyen des candidats à l'accession ayant sollicité l'ADIL est de **2316 €** (soit 26 € de moins qu'en 2015) :

- 2569 € pour les ménages se projetant sur le neuf
- 2256 € pour les accédants dans l'ancien

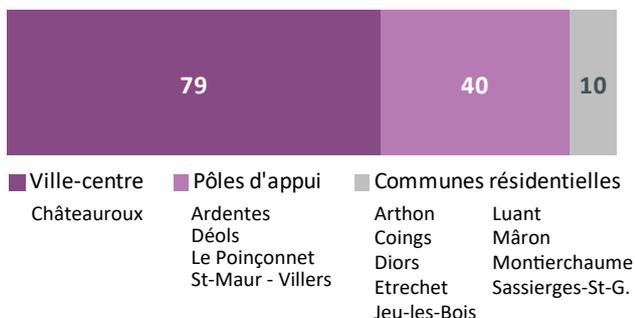


## Localisation des projets

>> **Plus de la moitié** des candidats à l'accession à la propriété envisagent leur projet sur le territoire de **Châteauroux Métropole** (129 opérations).

Le solde entre les ménages s'appropriant à quitter le territoire (144) et ceux qui y ont un projet (129) demeure pourtant déficitaire, ce qui n'est pas le cas de secteurs plus attractifs (Val de l'Indre, Champagne Berrichonne) mais portant sur de plus petits effectifs.

### Les projets d'accession sur Châteauroux Métropole



>> Avec 79 projets, la ville-centre demeure le lieu d'implantation le plus sollicité (32% des études), tandis que les 4 pôles d'appui du territoire communautaire sont plébiscités par 40 futurs accédants.

>> Avec un Prêt à Taux 0% très avantageux, la **mensualité** de remboursement chute à une moyenne de **611 €** (639 € en 2015) :

- Augmente dans le neuf (752 €) car les ménages ont cette année moins d'apport personnel...
- S'abaisse à 581 € dans l'ancien sans travaux et jusqu'à 575 € en rénovation grâce au PTZ

Origine	Pays	Projet	%
144	Châteauroux Métropole	129	52%
12	Val de l'Indre hors C.M.	16	6%
20	Champagne Berrichonne	26	10%
15	La Châtre en Berry	18	7%
15	PNR Brenne	16	6%
18	Val de Creuse Val d'Anglin	17	7%
13	Valençay en Berry	14	6%
237	INDRE	236	94%
13	Hors département	14	6%

>> Reconduite en 2016, l'**aide locale** de l'agglomération a pu constituer un effet levier, notamment en faveur de la ville-centre où son montant est le plus intéressant (en rapport avec le coût du foncier plus élevé).

Allouée aux ménages primo-accédants situés sous les plafonds de ressources PTZ, cette subvention permet de solvabiliser les projets des ménages les plus modestes, surtout quand cette aide est de surcroît conjuguée à une **TVA à 5.5%** (opérations situées dans un quartier prioritaire ou en zone ANRU +300 m).

## Les outils au service de l'accession

### L'indicateur des terrains à bâtir

L'ADIL réalise une enquête annuelle auprès des lotisseurs afin de suivre la commercialisation du foncier et de faire connaître les offres de terrains auprès des ménages ayant un projet de construction.

### Les prix du marché immobilier

L'ADIL analyse également l'évolution des mutations immobilières au service de ses partenaires et des particuliers qui bénéficient ainsi de repères de prix pour leurs projets immobiliers : c'est un « plus » apprécié par nos consultants qui bénéficient ainsi d'un conseil complet.

## Les actions au service de l'accession

### Contribution au rapport parlementaire sur les aides à l'accession à la propriété

L'ADIL de l'Indre, du Loiret et des Hauts-de-Seine ont été auditionnées dans le cadre d'une évaluation menée par le Comité d'évaluation et de contrôle de l'Assemblée nationale, l'objet étant de mieux prendre en compte la diversité des territoires dans la politique publique des aides à l'accession (PTZ, PAS, PSLA, APL).

### La matinale info sur l'accession dans le neuf

L'ADIL a organisé une « matinale info » dédiée au financement de l'accession dans le neuf auprès des professionnels du logement (constructeurs, agents immobiliers, prêteurs, courtiers...).



## L'amélioration de l'habitat

Le conseil sur **l'amélioration de l'habitat** pris en charge par les conseillères juristes **diminue de 25%** avec **313 consultations** (415 en 2015).

>> Ayant généré **241 conseils**, le volet du **financement** demeure la principale préoccupation de 8 demandeurs sur 10 qui envisagent de réaliser des travaux.

Les aides de l'ANAH, redevenues très avantageuses en 2016, constituent toujours l'un des leviers financiers les plus incitateurs pour déclencher des travaux chez les ménages aux ressources modestes.

>> Parallèlement, les questions relatives aux **contrats** ont nécessité **70 consultations** (82 en 2015) : les demandes portent sur la rédaction des devis et factures et les litiges liés à la réalisation des travaux.

## La fiscalité

Avec un volume de **444 consultations**, le conseil sur **la fiscalité s'accroît de 15%** après avoir enregistré une baisse de 4% en 2015 (386 conseils) :

>> Les **avantages fiscaux liés à l'investissement locatif** polarisent à nouveau **31% des demandes**.

>> Représentant **23% des conseils**, les questions relatives aux **revenus fonciers** sont en augmentation depuis deux ans.

>> En recul, les demandes sur les différentes taxes (habitation, foncière, urbanisme, TVA...) représentent **19% des conseils**.

>> Constantes cette année, les conditions d'application du **crédit d'impôt** ont généré **17% des conseils**.

>> Les informations sur les plus-values immobilières, tombées au plus bas en 2015, sont en progression mais ne représentent que 4% des demandes.

## La copropriété

Le thème de **la copropriété** représente cette année un volume de **150 consultations** (185 en 2015).

>> Les questions sur les travaux, les décomptes de charges et le rôle du syndic polarisent la moitié des conseils : le décret sur l'obligation de création d'un **fonds de travaux** au 1er janvier 2017 et l'arrêté du 30 mai 2016 sur **l'individualisation des frais de chauffage** dans les immeubles collectifs ont soulevé quelques questions.

>> En revanche, le décret du 30 mai 2016 sur les **travaux embarqués** et l'arrêté du 10 octobre 2016 sur l'inscription obligatoire dans le **registre national d'immatriculation** n'ont pas suscité d'interrogations.

>> Les informations sur l'assemblée générale, les règles de majorité, le règlement de copropriété et les relations avec des tiers génèrent quant à elles 41 consultations, soit 27% des conseils en la matière.

## Le Point Rénovation Info Service (PRIS)

Fin 2013, le réseau des ADIL s'est investi aux côtés de l'ANAH et de l'ADEME dans le déploiement des Points Rénovation Info Service (PRIS) à travers tout le territoire national.

Dans l'Indre, ces missions de guichet unique ont été dévolues à l'ADIL qui bénéficie de la double compétence des juristes et des conseillers spécialisés sur les travaux d'économies d'énergie.

C'est la raison pour laquelle les demandes sur la rénovation énergétique sont prioritairement traitées par les conseillers info énergie qui maîtrisent parfaitement le « catalogue » des conditions techniques exigées par les dispositifs d'aide.

## Le conseil à 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 : en 2016, 44 projets ont ainsi été étudiés à l'aide du logiciel simuloc, soit 10 de plus qu'en 2015.

L'investisseur peut également conforter sa connaissance du marché local grâce aux données de l'observatoire de l'habitat qui lui permettent de vérifier la pertinence de son opération ou de la finaliser en déterminant le niveau de loyer qu'il peut en attendre.



## Energetis copropriété

L'Espace Info Énergie accompagne les copropriétés dans leurs démarches de travaux d'économie d'énergie, depuis l'aide à la décision jusqu'aux préconisations chiffrées des travaux les plus pertinents.

Ce dispositif, promu par le Conseil régional et l'ADEME, prévoit également la prise en charge d'une partie des coûts d'un audit thermique.



## Les relations de voisinage

Les questions sur les **règles de voisinage** ont été beaucoup moins nombreuses cette année, désignant un volume de **184 consultations** (285 en 2015).

>> En forte hausse l'an dernier, la part des contacts liés aux **troubles du voisinage (50%)** a retrouvé le même niveau qu'en 2014 (92 consultations) avec des questions principalement axées sur les constructions en limite de propriété, les droits de passage et les canalisations.

>> A contrario, les problèmes de **mitoyenneté (46 conseils)** et les demandes d'information relatives aux **servitudes privées (38 conseils)** ont quant à elles peu évolué.

## Le marché local

En nette progression, les demandes sur le **marché local** ont soulevé cette année **157 consultations** (109 en 2015) délivrées dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et d'un conseil sur les projets immobiliers (achat, construction, vente, investissement locatif...).

Ces données locales permettent de parachever les informations juristes, financières et techniques, offrant ainsi au consultant un conseil complet au service de son projet.

## Des indicateurs locaux au service des projets immobiliers

>> Les demandes relatives aux niveaux de **loyers** restent majoritaires, représentant **74 consultations** (77 en 2015), soit **60% des données délivrées**.

Ces éléments intéressent essentiellement les **propriétaires bailleurs** (31 sur 74) qui souhaitent, généralement à l'occasion d'un changement de locataire, ajuster le loyer aux valeurs du marché.

Ces données sur les loyers de marché sont également sollicitées par un **public d'investisseurs** (30) soucieux d'étudier la faisabilité d'un projet locatif ou d'estimer au plus juste l'équilibre financier de leur opération.

## L'urbanisme

Un peu plus nombreuses cette année, les informations relevant de **l'urbanisme** représentent **81 consultations** (60 en 2015).

Le domaine du **permis de construire** majoritairement consulté a suscité **43 conseils** (26 en 2016) portant principalement sur les surfaces prises en compte pour l'appréciation des autorisations (simple déclaration de travaux ou du permis de construire) : la loi CAP et **l'abaissement du seuil pour l'obligation de recours à un architecte** a suscité quelques demandes.



>> Le public consulte souvent en amont des projets :

- 38% de propriétaires occupants souhaitant vendre ou acheter un logement (ou un terrain)
- 28% de locataires du secteur privé et 4% de locataires du parc HLM consultant essentiellement dans le cadre d'un projet d'accession à la propriété
- 22% de propriétaires bailleurs
- 8% sont logés à titre gratuit



>> L'information sur les **prix** de l'immobilier est en hausse avec un volume de **38 consultations** (20 en 2015), soit 24% des données délivrées.

Ces demandes émanent aussi bien de ménages locataires ayant un projet d'accession à la propriété (16 sur 38) que de propriétaires occupants (20) ou de bailleurs (2) qui vendent ou achètent un nouveau bien.

>> En complément, les demandes relatives à **l'offre foncière** (recherches et prix des terrains à bâtir) stagne avec **12 consultations**.

>> 33 ménages se sont également adressés à l'ADIL pour rechercher un logement social.

## L'observatoire de l'habitat

Créé en 1999, l'observatoire départemental délivre des informations sur le marché du logement. Il constitue un outil de connaissance et d'aide à la décision au service du public et des acteurs locaux.

La centralisation de fichiers statistiques et la réalisation d'enquêtes permettent de produire des études à destination des partenaires.

## Les publications annuelles de l'observatoire

- L'édition annuelle de l'observatoire de l'habitat
- L'observatoire du logement social
- L'enquête sur la vacance dans le parc locatif
- La commercialisation des terrains en lotissement
- Les mutations immobilières



## CHIFFRE CLÉ

# 3430

consultations délivrées par les conseillers énergie

## LE CONSEIL INFO ÉNERGIE

### Retour en force de l'information technique

Représentant **29% des contacts dispensés par l'ADIL**, les données techniques délivrées par l'Espace Info Énergie (EIE) constituent une information indispensable et complémentaire au conseil juridique.

Après un retrait de 13%, le conseil énergie connaît en 2016 un **regain d'activité de 16%** : affichant un volume de **3430 consultations**, l'EIE renoue ainsi avec son **plus haut niveau de demandes** (3388 en 2014).

La fréquentation a été particulièrement soutenue suite au déploiement de la communication locale pour relancer les subventions de l'ANAH.

La sous-consommation des aides, pourtant redevenues accessibles aux ménages modestes, a suscité une multitude d'interventions pour mobiliser les acteurs relais auprès du grand public.

En tant que guichet unique, l'ADIL-EIE a également édité, avec l'appui des syndicats du bâtiment et du Département, 20 000 flyers afin de promouvoir les aides aux travaux auprès des particuliers et des professionnels.

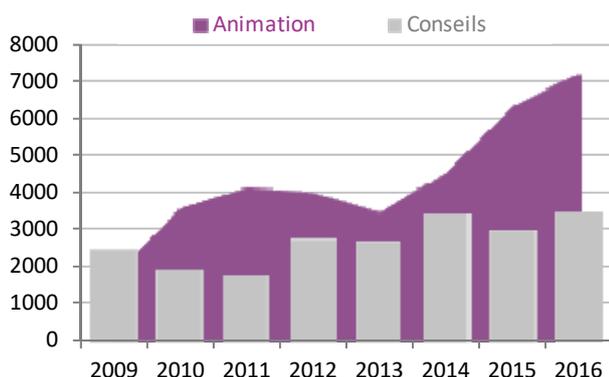
Depuis trois ans, l'accroissement du volume de consultations **se cumule avec l'augmentation du public sensibilisé** lors des actions d'animation menées par l'Espace Info Énergie (+14% en 2016).

### ENQUETE SATISFACTION

après de 42 consultants

- **26%** des consultants ont connu l'EIE par des **articles de presse**
- **57%** ont un **projet de rénovation simple**
- **65%** prévoient de réaliser des travaux dans moins de 6 mois
- **70%** ont été **très satisfaits** des conseils délivrés
- **75%** recommandent l'EIE

### La fréquentation de l'Espace Info Energie



Ces différents constats confirment une représentativité toujours plus forte de l'Espace Info Énergie sur le département : le taux de consultation moyen s'élève ainsi à **32,3 conseils pour 1000 foyers** (27,4 en 2015).

La massification du conseil et la nature des informations délivrées n'ont pas vraiment impacté la durée moyenne des consultations qui atteint **18 minutes** (16 minutes en 2015 et 17 minutes en 2014).

De par leur activité, les conseillers Info Énergie ont contribué, pour partie ou totalité, au passage à l'acte pour la **réalisation de 23,27 M€ de travaux** et permis de **créer ou maintenir 333 emplois** pour l'année 2016 (base de calcul OPEN ADEME/MEEDDAT).

### L'Espace INFO ÉNERGIE

Lieu d'information et de conseil de proximité sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, l'Espace Info Énergie de l'Indre a été le premier à être créé sur le territoire national en 2001.

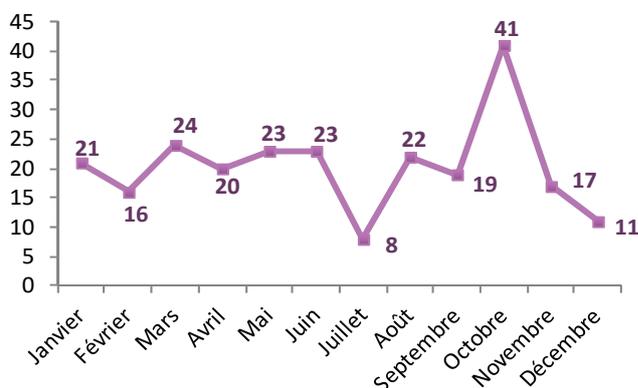
### Le Point Rénovation Info Service (PRIS)

La mise en place des Points Rénovation Info Service (PRIS) fin 2013 a véritablement conforté l'Espace Info Energie comme guichet unique départemental pour les questions de rénovation énergétique.

La moyenne mensuelle des contacts de l'EIE est ainsi passée de 173 en 2013 à 282 pour 2014. Elle est de **285 en 2016**, contre 247 en 2015.

A noter une forte augmentation des contacts orientés vers d'autres organismes et notamment les opérateurs ANAH, ce qui témoigne d'un bon fonctionnement du PRIS : **245 fiches de liaison** ont été directement transmises aux opérateurs ANAH en 2016, contre 126 en 2015.

### Les fiches de liaison PRIS



### Ventilation des 245 fiches de liaison PRIS

- PIG Châteauroux Métropole : 70
- PIG Brenne-Val de Creuse : 66
- OPAH de Valençay en Berry : 44
- OPAH de la Châtre en Berry : 35
- OPAH Val de l'Indre-Brenne : 17
- OPAH d'Issoudun : 4



## Les consultants recherchent des solutions techniques et financières



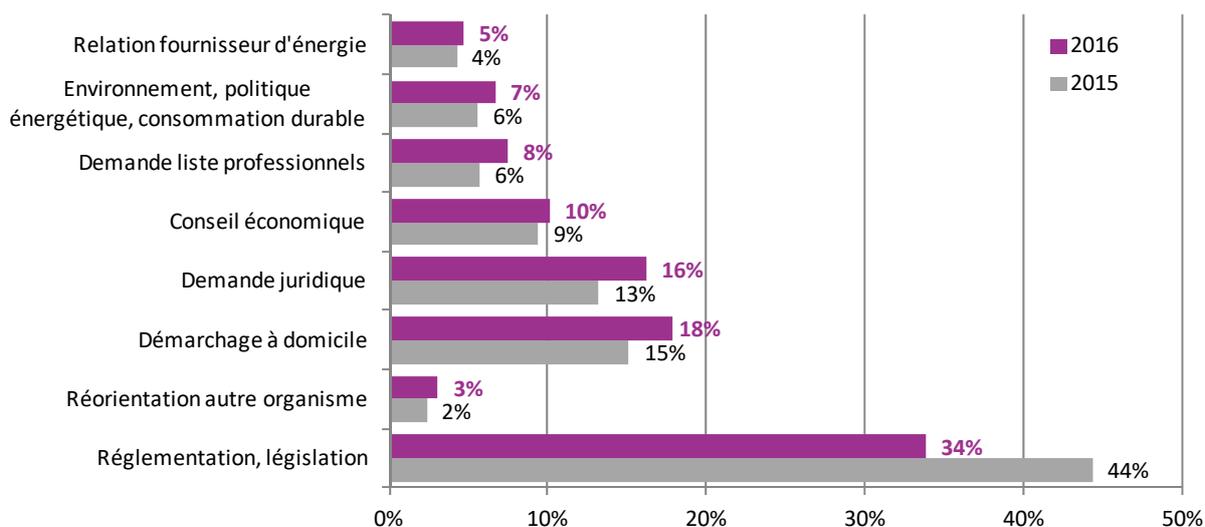
- Majoritaires, les **informations techniques** demeurent abordées dans **56% des conseils**. Le conseil de l'Espace Info Énergie conserve donc une très forte connotation technique, trouvant ainsi une parfaite complémentarité avec les informations financières, fiscales ou juridiques.
- Bien que leur part ait fléchi depuis deux ans, le sujet des **aides financières**, qui est souvent la clé d'entrée du conseil info énergie, a motivé **45% des demandes** : les consultants sont à la recherche à la fois de solutions techniques pour leur projet mais également d'une solution financière.
- Les **données générales** ne suscitent que **24% des questions**.

### Le public de l'EIE

- 96% de particuliers
- 93% de propriétaires occupants
- 50% résident sur Châteauroux Métropole et le Val de l'Indre (29% de Châteauroux)

Parmi les professionnels contactant l'EIE, nous retrouvons en majorité des installateurs, fournisseurs, artisans, maîtres d'œuvre, services administratifs, élus, associations, établissements financiers, syndicats...

### >> Les questions générales

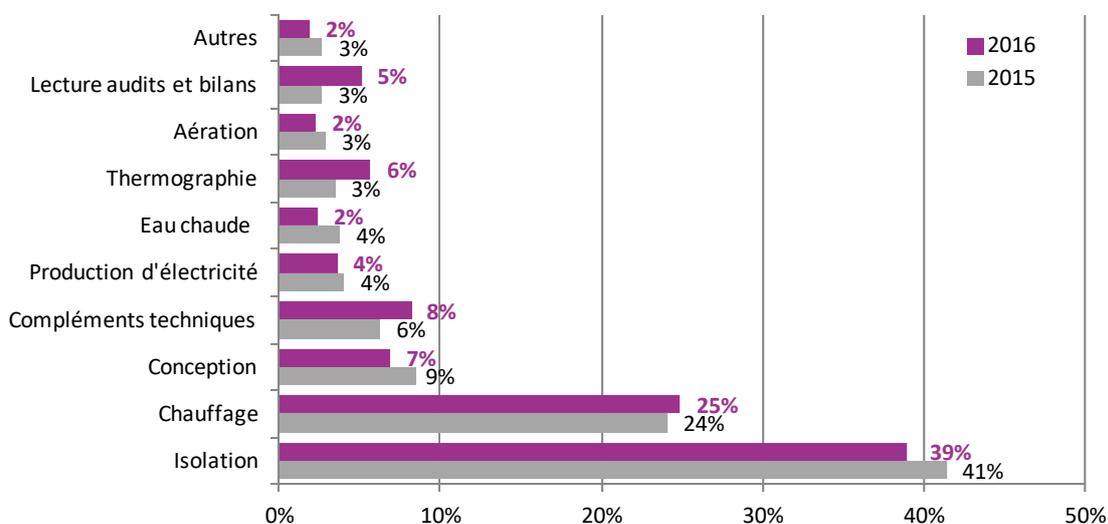


Les **informations réglementaires** restent les plus fréquentes en se maintenant à hauteur de **34% des demandes**.

Les abus liés au **démarchage à domicile** sont en augmentation (18%), de même que les demandes de nature **juridique** (16%) ou **économique** (10%).

Les demandes de **listes de professionnels** ou de confirmation que le professionnel est bien RGE, suite à la mise en place de l'éco-conditionnalité pour l'obtention des aides financières, progressent également (8%).

### >> Les questions techniques



Les questions sur **l'isolation (39%)** et **le chauffage (25%)** sont les plus courantes, leur part s'étant accrue depuis la mise en place du PRIS.

A l'inverse, les interrogations sur les autres usages de l'énergie et les déplacements restent très faibles.

## 95% des projets portent sur des logements de plus de 15 ans

Les projets portent à **96%** sur des **maisons individuelles**, principalement des **logements anciens (95%)** : avec la montée en charge du PRIS et de la rénovation énergétique, la part des consultations sur les **constructions neuves** ne représente plus que **3% depuis deux ans** (7% en 2014).

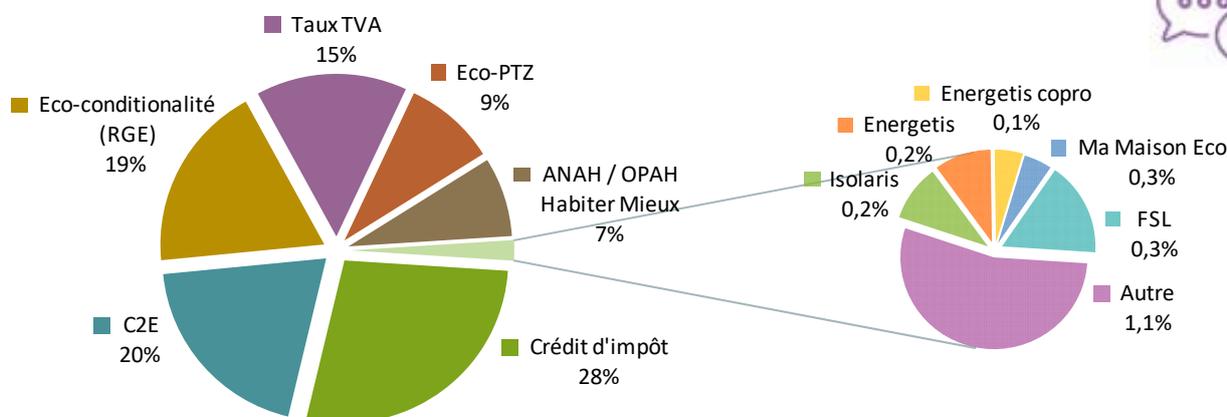
A contrario, les conseils concernant le logement collectif se maintiennent encore cette année, essentiellement dans le cadre de **l'accompagnement des copropriétés** pour la réalisation d'audits énergétiques.

## Financement : la mobilisation des différents dispositifs

Les conseils financiers traités par les conseillers info énergie portent principalement sur le Crédit d'Impôt Transition Énergétique - **CITE** (28%), le dispositif de Certificats d'Economies d'Énergie - **CZE** (20%), **l'éco-prêt à taux 0%** (9%) et le programme Habiter Mieux de **l'ANAH** (7%).

Les demandes sur les taux de **TVA** et **l'éco-conditionnalité** (RGE) représentent respectivement 15% et 19 % des questions financières.

Les **dispositifs régionaux** ne sont que rarement traités. Le prêt **ISOLARIS**, l'aide à l'audit énergétique **ÉNERGETIS**, le dispositif d'accompagnement des copropriétés et le concours régional "Ma maison Eco" subissent le faible engouement pour les projets lourds de "rénovation globale".



## Conception : l'aide au choix des travaux

En matière de conception, les demandes les plus nombreuses, croissantes, concernent les accompagnements au choix des travaux et à l'optimisation énergétique : les **études thermiques**, le bilan Dialogie ou Energetis et les visites thermographiques représentent ainsi 59% des demandes (169 études ou lectures de bilans, contre 105 en 2015).

Cette tendance confirme la nécessité d'un accompagnement objectif et indépendant pour aider les particuliers dans leurs choix de travaux.

En recul depuis deux ans, les **réglementations thermiques** n'occasionnent plus que 14% des conseils.

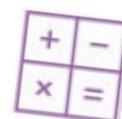
	2015	2016
Etudes ou lecture DIALOGIE	76	136
Réglementation thermique	54	40
DPE	29	27
Etudes ou lecture ENERGETIS	15	28
Etudes thermiques	14	5
Étanchéité à l'air	7	11
Ossature bois	7	10
Eco matériaux	7	6
Autre	34	24

## Isolation : une approche globale du bâtiment

Même si la demande initiale du consultant porte sur le remplacement des **vitrages et menuiseries (43%)**, les conseils évoluent rapidement sur **l'isolation des plafonds et des toitures (36%)**, ce qui permet de prioriser les travaux les plus efficaces.

De manière systématique, **les conseillers recherchent les travaux qui feront réaliser le plus d'économies** : c'est la raison pour laquelle les questions d'isolation sont traitées par une approche globale du bâtiment.

Les réponses données sont ainsi en concordance avec l'articulation des dispositifs financiers qui incitent à la réalisation de bouquets de travaux ou d'amélioration globale de l'habitation.



## Chauffage : les énergies renouvelables représentent près de la moitié des énergies abordées

La répartition par type d'énergie reste équivalente à celle de 2015.

Parmi les **énergies renouvelables**, qui génèrent toujours près de la moitié des demandes, le bois énergie suscite toujours de l'intérêt (30%), notamment les appareils indépendants à granulés.

Les conseils sur les pompes à chaleur restent en légère augmentation, principalement pour les logements neufs (15%). Le solaire représente 3% des demandes.

Les **énergies conventionnelles** demeurent très présentes avec en tête, le gaz naturel (24%), suivi du fioul (13%) et de l'électricité (12%).

## Eau chaude sanitaire : les systèmes de production à partir d'énergies renouvelables ont la cote

En matière d'eau chaude sanitaire, **31% des consultations** ont concerné les **chauffe-eau thermodynamiques**, confirmant la tendance engagée depuis trois ans, dans le neuf comme en rénovation.

Par ailleurs, l'intérêt pour les **chauffe-eaux solaires** est croissant, générant **27% des conseils**.

Les systèmes de production d'eau chaude à partir d'énergies renouvelables représentent ainsi 58% des informations, alors que les questions sur les systèmes conventionnels se maintiennent.



## La production d'électricité : le poids du solaire photovoltaïque

Dans ce domaine, les conseils portent exclusivement sur le **solaire photovoltaïque (68%)** et les **tarifs d'achat** de l'électricité produite (**29%**).

Les questions sur **l'auto-consommation** ou "pseudo-autoconsommation", émergentes en 2014, ne représentent que **3% des contacts**. Celles-ci font systématiquement suite à des démarchages à domicile par des sociétés qui proposent des systèmes hybrides (solaire thermique et photovoltaïque) et qui promettent des miracles aux consultants.

Un nombre important de conseils est donc toujours généré par le **démarchage à domicile** abusif. Le conseil consiste à démontrer l'aberration de l'offre, la possibilité de réaliser une installation économiquement intéressante et à réorienter les demandeurs vers des offres sérieuses (et locales !).

Nous nous inquiétons de l'abondance de ce type de démarches commerciales. Les abus constatés sont toujours plus nombreux, créant un impact négatif sur la filière photovoltaïque : cette situation est d'autant plus regrettable que **l'offre locale et sérieuse existe**.

### Les outils du conseil

Le nombre d'études thermiques réalisées en 2016 est en légère progression, avec **105 bilans énergétiques** (97 en 2015), dont 101 pour le département de l'Indre.

#### DIALOGIE®

Le bilan thermique simplifié DIALOGIE® est un des outils de conseil approfondi du réseau des Espaces Info Énergie. Il aide les particuliers à faire les meilleurs choix de travaux. Il est entièrement gratuit.

A partir des éléments fournis par le demandeur, plusieurs préconisations de travaux (isolation, solution de chauffage...) sont étudiées : on connaît pour chacune d'elle le nombre de kWh et d'euros économisés à l'issue des travaux.

La méthode de calcul a été conçue par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME).

En 2016, les conseillers info énergie ont effectué **96 bilans DIALOGIE®** (72 en 2015), dont 12 pour le Fonds de Solidarité Logement (FSL).

Cette démarche permet, en complément de l'aide financière du FSL, d'aider les ménages en situation d'impayés d'énergie à réduire leur facture énergétique.

### ENERGETIS

Le diagnostic ENERGETIS est proposé aux particuliers qui souhaitent obtenir un bilan thermique réalisé par un professionnel après visite de leur logement.

Cette prestation, effectuée par un bureau d'études thermiques agréé, bénéficie d'un accompagnement financier du Conseil régional, consolidé par un accompagnement technique des conseillers info énergie chargés de restituer les résultats de l'étude et d'informer le bénéficiaire des aides qu'il peut obtenir.

En 2016, les conseillers info énergie ont réalisé **9 bilans ENERGETIS** (11 en 2015).

### ENERGETIS COPRO

Le bilan ÉNERGÉTIS COPROPRIÉTÉ est un dispositif d'accompagnement des copropriétés qui souhaitent s'engager dans la réalisation de travaux allant au-delà des simples exigences réglementaires.

Il permet d'obtenir un soutien financier du Conseil régional pour la réalisation d'un audit énergétique et des conseils d'un conseiller info énergie référent, depuis la phase diagnostic jusqu'aux travaux.

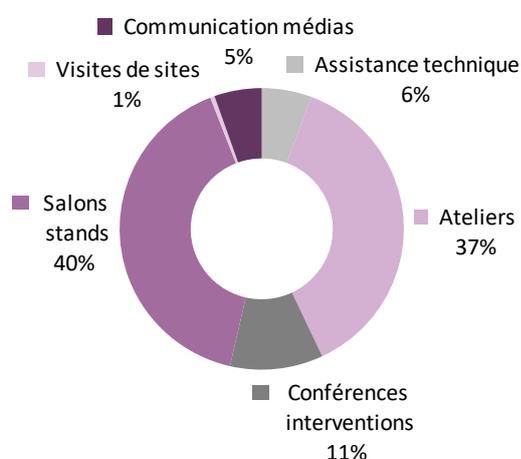
Actuellement, **19 copropriétés sont accompagnées** par l'Espace Info Énergie à des stades différents.

## Une activité d'animation plus ciblée

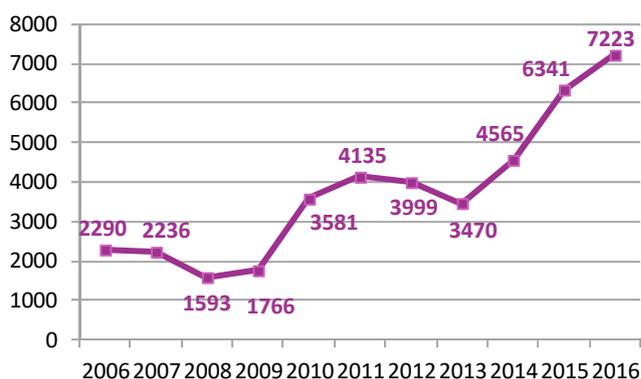
L'activité d'animation constitue le deuxième volet des missions de l'Espace Info Energie : afin de ne pas défavoriser l'activité de conseil, qui est prioritaire, les actions privilégiées sont orientées sur le triptyque "particuliers-habitat-énergie", avec un objectif majeur d'incitation au passage à l'acte.

En 2016, le public sensibilisé lors des actions d'animation atteint **7223 personnes**, contre en 2015 (et 4565 en 2014), ce qui représente une **progression de 14%** (et de 58% sur deux ans).

Cette augmentation est liée à la mise en place d'une communication digitale renforcée et d'actions de communication ciblées (flyer guichet unique).



## Evolution du public sensibilisé en animation



Le grand public compose plus de 90% des participants. Les publics relais de l'EIE représentent plus de 500 personnes.

Au cours des **68 actions d'animation** assurées en 2016 (18 de moins qu'en 2015), **35 000 documents** ont été distribués aux différents participants (dont 20 000 flyers).

Les manifestations de sensibilisation du grand public sont les plus présentes (40% de salons), suivies de près par les actions sous forme d'ateliers (37%).

Ces différentes actions se sont déroulées sur **52 jours pleins** (contre 56 en 2015) mais le temps total qui leur a été consacré (préparation, organisation, intervention, bilan) représente **160 jours de travail** en équivalent temps plein (171 en 2015).



## Les actions de l'Espace Info Energie

### Les campagnes de thermographie verticale

Consciente des effets de la visualisation des déperditions énergétiques sur le déclenchement des projets de travaux d'isolation, l'ADIL s'est équipée d'une caméra thermique infra-rouge (en 2011).

Après plusieurs campagnes menées dans différentes communes (Le Poinçonnet - 80 logements thermographiés ; Etretchet et Vicq-Exempt - 44 ; Déols - 34 ), une nouvelle action de thermographie verticale a été lancée en 2016 sur 5 nouvelles communes : **Orsennes et St-Plantaire** (40 logements thermographiés), **Roussines** (19), **Diors et Mâron** (13).

## Le défi énergie

Le principe de ce défi - qui se déroule à l'échelle régionale et sur une grande partie du territoire national - est simple : des équipes se donnent pour objectif d'atteindre, par des gestes simples, **au moins 8% d'économies d'énergie**.

**11 équipes** de l'Indre (**72 familles**) ont participé à l'édition 2015/2016 co-animée par l'ADIL, le CPIE, Châteauroux Métropole et l'OPAC.

L'équipe des **Illuminés** monte à la **3<sup>ème</sup> place** du podium régional avec **27,8 % d'économies d'énergie** et celle des **Survoltés** arrive en **5<sup>ème</sup> position** avec un **gain de 27,1 %** (23<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> au niveau national).

Retrouvez l'essentiel des manifestations et des interventions de l'EIE dans la rétrospective 2016 page 6

## L'animation technique régionale

Depuis 2012, Stéphane Charpentier assure à mi-temps des missions de soutien technique auprès de la vingtaine de conseillers info énergie que compte la région Centre-Val de Loire.

Il élabore également des outils destinés à améliorer les connaissances et l'efficacité du réseau régional.

En fonction des besoins, il a la charge :

- D'animer des échanges techniques
- De mettre en place des formations
- De constituer une base de connaissances essentielles
- De contribuer, avec l'animateur chargé de la communication, à l'élaboration de nouveaux documents ou outils.





Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
de l'Indre

**1, place Eugène Rolland - Centre Colbert - Bât I - 36000 CHÂTEAUX**  
Tél. : 02.54.27.37.37 - Fax : 02.54.08.64.71 - [www.adil36.org](http://www.adil36.org)