

adil  
de l'Indre



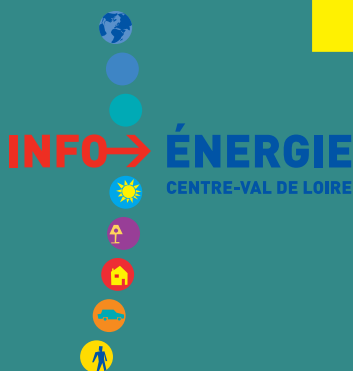
Rapport  
d'activité

2017

# SOMMAIRE

<b>1 • Présentation de l'ADIL.....</b>	<b>P3</b>
Les missions de l'ADIL.....	P4
Les membres de l'ADIL.....	P5
La gouvernance de l'ADIL.....	P6
Les ressources de l'ADIL.....	P7
L'implication locale de l'ADIL .....	P8
Rétrospective 2017.....	P9
<b>2 • L'ADIL les chiffres clés.....</b>	<b>P10</b>
La fréquentation en chiffres.....	P11
Le public de l'ADIL-EIE.....	P12
L'origine des consultants.....	P12
<b>3 • L'information juridique, financière et fiscale.....</b>	<b>P14</b>
La location.....	P15
L'accession à la propriété .....	P18
L'amélioration de l'habitat .....	P21
La fiscalité .....	P21
La copropriété .....	P22
L'urbanisme et les règles de voisinage .....	P22
Le marché du logement .....	P23
<b>4 • Le conseil Info énergie.....</b>	<b>P24</b>
La fréquentation de l'Espace Info Energie.....	P25
Les thématiques de consultation.....	P27
L'activité d'animation.....	P30

# 1 Présentation



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.

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.



## Les missions de l'ADIL

**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.



■ L'ADIL offre un conseil complet à ses consultants en renseignant également sur **la partie technique et la maîtrise de l'énergie**.

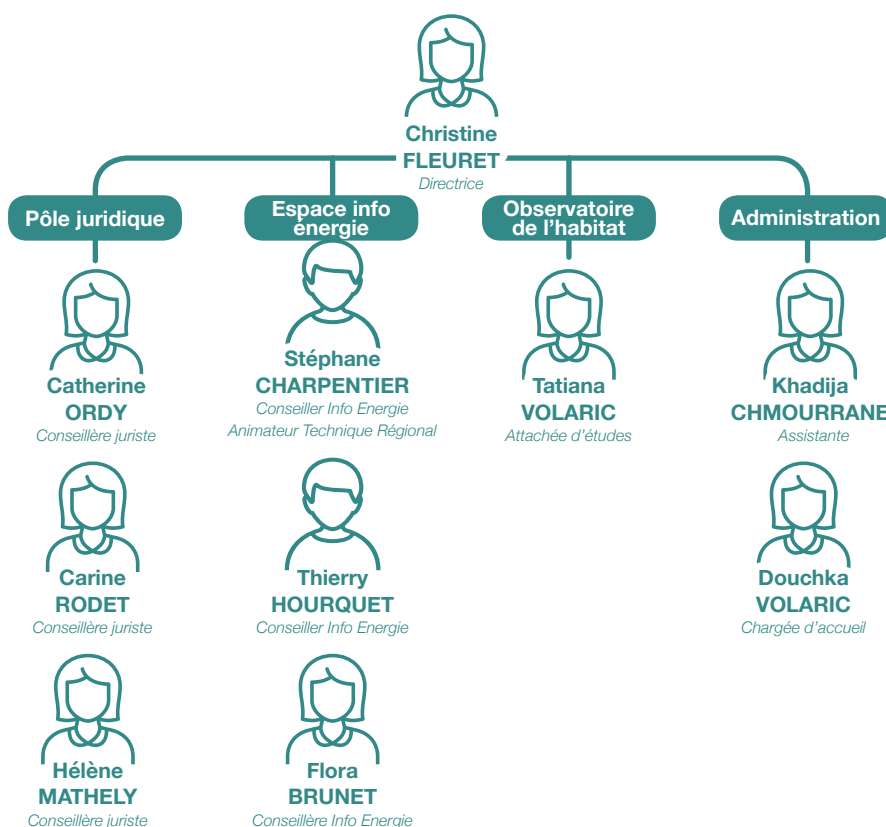
■ L'ADIL est en effet la **structure porteuse de l'Espace Info Énergie** qui fait partie d'un réseau national animé par l'ADEME et constitué de 261 EIE (dont 12 portés par une ADIL).

■ L'Espace Info Énergie repose sur trois conseillers experts du bâtiment.



■ 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.



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

### CE QUE L'ADIL NE FAIT PAS

- ne remplit aucune fonction commerciale
- ni 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



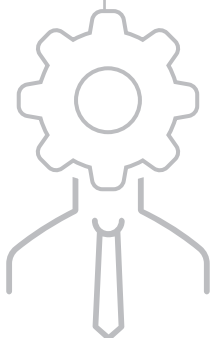
- Action Logement
- Caisse d'Épargne Loire Centre
- CGLLS - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
- CAPEB - Confédération des Artisans et des Petites Entreprises du Bâtiment
- Crédit Agricole Centre Ouest
- Crédit Mutuel
- FFB - Fédération Française du Bâtiment
- FNAIM - Fédération Nationale 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
- AMI - Association des Maires de l'Indre
- CAF - Caisse d'Allocations Familiales
- Chambre d'agriculture
- CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie
- CMA - Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole
- Communauté de Communes de Val de l'Indre-Brenne
- CAUE - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
- Conseil Départemental
- DDT - Direction Départementale des Territoires
- Mairie d'Aigurande
- Mairie d'Argenton-sur-Creuse
- Mairie du Blanc
- Mairie de Buzançais
- Mairie de La Châtre
- Mairie d'Éguzon
- Mairie d'Issoudun
- Mairie de Valençay
- Mairie de Vatan
- MSA - Mutualité Sociale Agricole
- SDEI - Syndicat des Énergies de l'Indre

# La gouvernance de l'ADIL

L'ADIL a été **présidée** par Pierre ROUSSEAU, représentant de l'Association des Maires de l'Indre, jusqu'au 14 décembre 2017.

## Vice-présidents

Alain CHEVOLLEAU, Directeur général 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

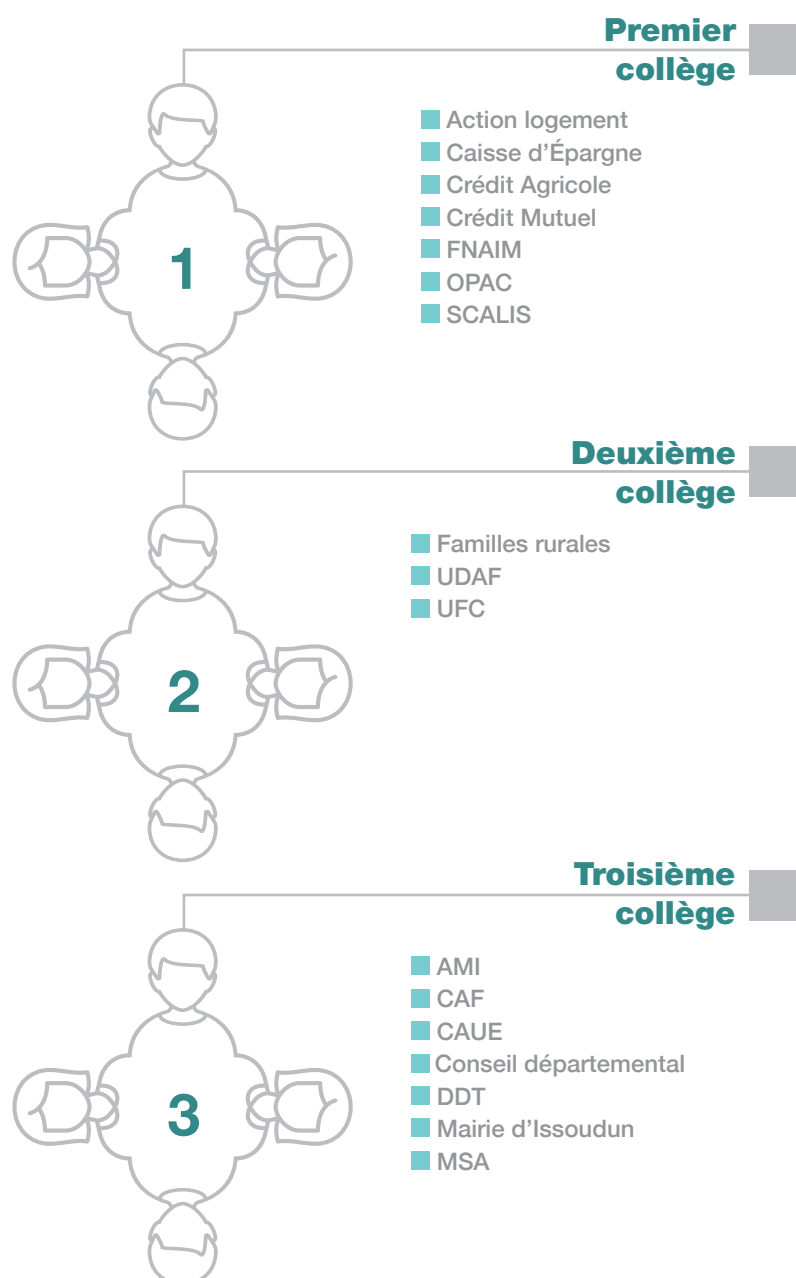


*L'assemblée générale du 20 juin 2017 a procédé au renouvellement des membres du conseil d'administration.*

*Le conseil d'administration du 14 décembre 2017 a procédé au renouvellement du bureau et a désigné Madame Lydie LACOU, Conseillère Départementale du Canton de St-Gaultier, à la présidence de l'agence.*



## Le conseil d'administration



### 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

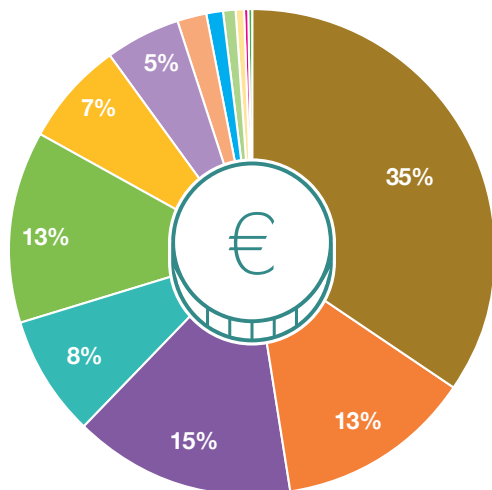
■ **Le collège II** élit 7 membres du conseil d'administration

■ **Le collège III** élit en son sein 4 membres du conseil d'administration. Le représentant de l'État, le Président du Conseil Départemental et le représentant de l'Association des Maires de France sont membres de droit.

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.

# 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
- Établissements 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 et le SDEI (Syndicat des Énergies de l'Indre) contribuent au fonctionnement de l'**Espace Info Énergie**.

## LA PARTICIPATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

En 2017, **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.

Les communes adhérentes versent une cotisation suivant leur poids démographique.

### Tranches de cotisations 2017

- 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

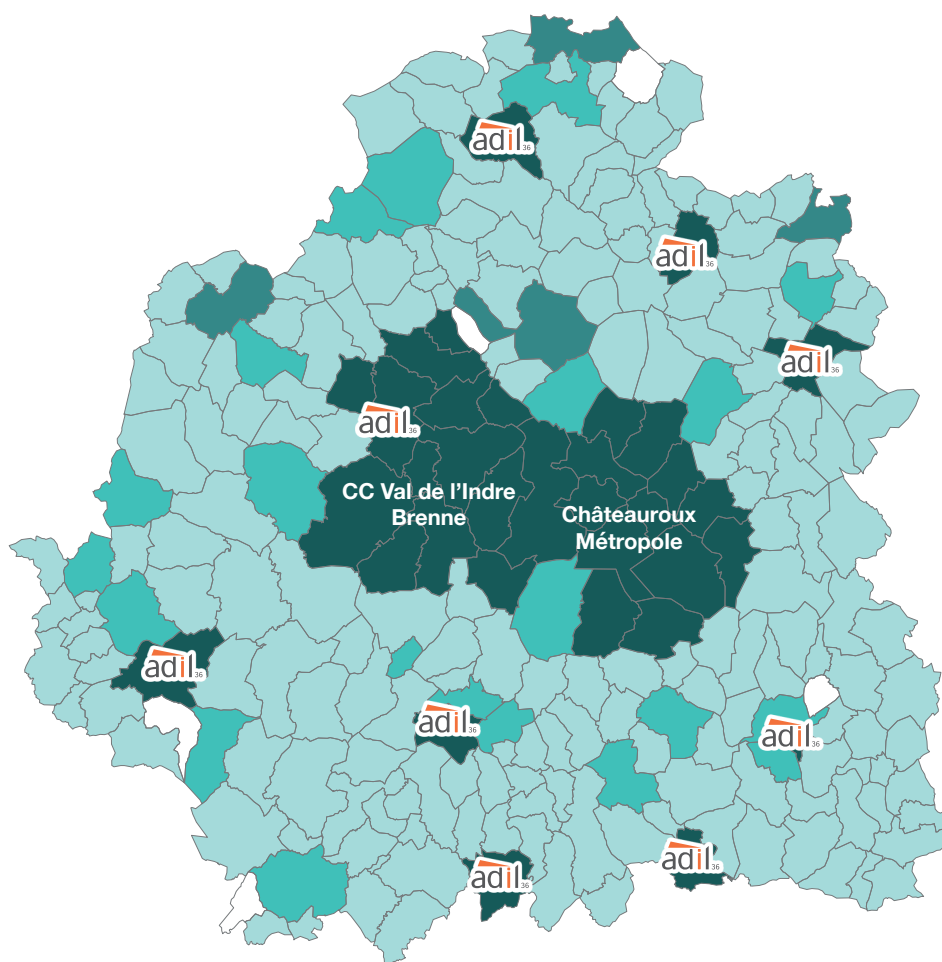
- 55 €
- 88 €
- 145 €

### Subventions

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

### Non adhérentes en 2017

- Dun-le-Poëlier
- Lourouer-St-Laurent
- Mauvières
- St-Pierre-de-Lamps
- Tilly



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

## Un 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.

## La participation 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 du Plan Bâtiment Durable régional
- Comité technique Habitat Peuplement



# RÉTROspective 2017

## JANVIER

- Campagne thermographique dans la Communauté de Communes Val de l'Indre-Brenne
- Garantie jeunes à Argenton et Issoudun
- Réunion DDCRF sur la réforme du droit des contrats

## FÉVRIER

- Portes-ouvertes à la Maison de l'Étudiant de Châteauroux
- Garantie jeunes à Châteauroux

## MARS

- Information sur la location à l'OTDIF de Châteauroux
- Information sur les aides financières à la Chambre d'Agriculture
- Intervention sur les aides financières au Crédit Mutuel
- Salon de l'habitat de Châteauroux
- Garantie jeunes à Issoudun
- Événement mi-parcours du défi énergie

## MAI

- Événement final du défi énergie au Clos Lucé
- Réunion Visale sur la prévention et la gestion des impayés pour les bailleurs privés et les agents immobiliers
- Réunion sur la prévention du démarchage à domicile avec la DDCSPP, les associations d'usagers et les fédérations du bâtiment
- Réunion coach copro rénovation avec l'ANAH et Châteauroux Métropole à destination des syndicats, conseils syndicaux et copropriétaires
- Garantie jeunes à Issoudun
- Village du Développement Durable à Châteauroux
- Présentation des missions de l'ADIL-EIE à Familles Rurales

## JUIN

- Intervention sur les aides financières auprès des artisans à Buzançais
- Garantie jeunes à Issoudun

## SEPTEMBRE

- EIE MOBILE TOUR sur les marchés du Blanc et d'Argenton-sur-Creuse
- Garantie jeunes à Issoudun

## OCTOBRE

- Information sur la location aux OTDIF de Châteauroux et d'Issoudun
- Fête de la science à l'IUT de Châteauroux
- EIE MOBILE TOUR sur le marché d'Issoudun
- Information sur les missions de l'ADIL-EIE à l'UDAF 36
- Permanence en pied d'immeuble à la copropriété des Lucioles à Châteauroux
- Comité de pilotage de l'Espace Info Énergie au SDEI

## NOVEMBRE

- Lancement de la 8e édition du défi énergie
- Formation photovoltaïque à la section GE2I de l'IUT de Châteauroux

## DÉCEMBRE

- Information sur les missions de l'ADIL-EIE auprès des adhérents de la FFB
- Garantie jeunes à Issoudun
- Lancement de la campagne thermographique à Issoudun

### 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, 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.

# L'ADIL les chiffres clés



# La fréquentation en chiffres

**11 468**  
consultations

**8010**

Le conseil juridique, financier et fiscal enregistre une baisse de 3.3% avec un volume qui s'élève néanmoins à **8010 consultations**.

**3458**

Ayant délivré **3458 consultations techniques**, l'**Espace Info Energie** consolide son plus haut niveau de conseil (+0.8%).

## LEGER RECU DES CONSULTATIONS

Avec 11468 consultations (soit 242 de moins qu'en 2016), **l'activité a diminué de 2%**. Le fléchissement des demandes juridiques peut s'expliquer par l'information pléthorique circulant sur internet où les particuliers pensent trouver facilement les réponses qu'ils recherchent.

Mais les informations diffusées sur internet sont souvent trop générales et ne sont ni adaptées à la situation particulière de l'internaute, ni au contexte local lorsqu'il s'agit d'une réglementation nationale.

Plus que jamais il apparaît primordial de faire connaître la **valeur ajoutée du conseil personnalisé et approfondi** délivré par l'ADIL.

**72%**

**72% des consultations sont réalisées par téléphone**

Le mode de contact est en diminution au profit des entretiens en face à face effectués au siège de l'agence ou en permanence.

**21%**

**21% des conseils sont délivrés lors d'un entretien en face à face**

**10%** 1177 consultations sur rendez-vous

**11%** 1224 visiteurs reçus sur le champ

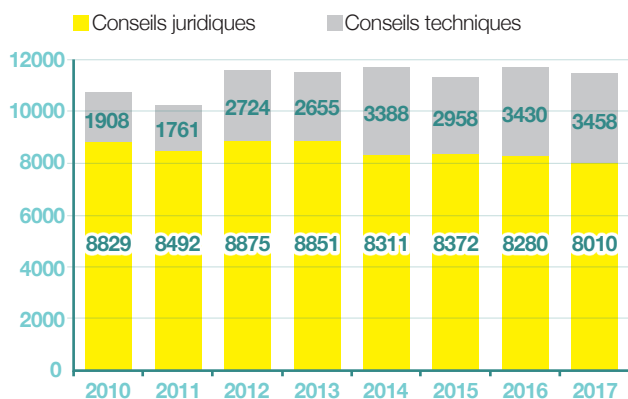
**534 / 33**

534 courriers électroniques

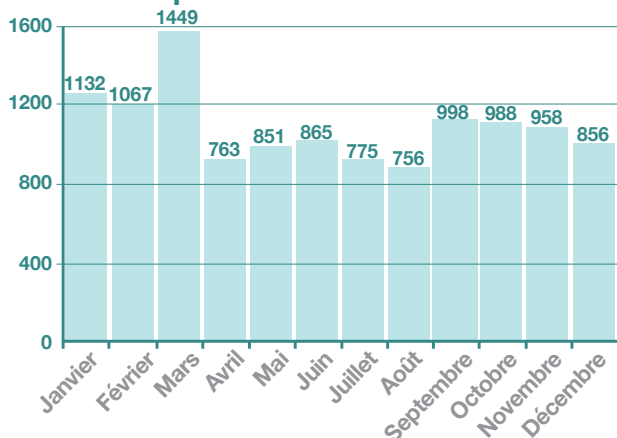
33 courriers postaux

Soit 5% des consultations

## Évolution de la fréquentation de l'ADIL



## La fréquentation mensuelle en 2017



## ADIL36.ORG : UNE FRÉQUENTATION EN HAUSSE

Le flux des visites sur le site internet de l'ADIL de l'Indre **augmente nettement en 2017**, passant de 32 230 à 33 218 internautes différents.

Ces visiteurs ont effectué **68 122 consultations** (60 283 en 2016).

### LES 3 FICHIERS LES PLUS TÉLÉCHARGÉS EN 2017

- la liste des terrains en lotissement
- le contrat de location ALUR
- la lettre EIE sur le choix des professionnels RGE

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 de plus en plus diffusée (plus de 1200 abonnés / +34%). Son taux de lecture est de 43%.

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

**92% PARTICULIERS**

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

- 37% de **propriétaires occupants**
- 36% de **locataires** essentiellement du secteur privé
- 24% de **propriétaires bailleurs**

**8% PROFESSIONNELS**

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

- 31% par les **collectivités locales**
- 23% par les **travailleurs sociaux** (CAS, CAF, MSA, CCAS...)
- 33% par les **professionnels du logement** (agents immobiliers, constructeurs, architectes, géomètres, bureaux d'études....)
- 12% par les **administrations, associations, entreprises**

## L'ADIL un relais d'information



Au cours de leurs consultations (19%), les conseillères juristes sont amenées à orienter le public vers d'autres intervenants :

- 36% vers les **travailleurs sociaux** (CAS, CAF, MSA, CCAS...)
- 11% vers les **dispositifs de conciliation**
- 11% vers les **professionnels du droit** (notaires, avocats, huissiers)
- 16% vers l'**ANAH et ses opérateurs**
- 6% vers les **mairies**
- 5% vers les **professionnels de l'immobilier** et Action Logement

## L'origine des consultants

### 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**.

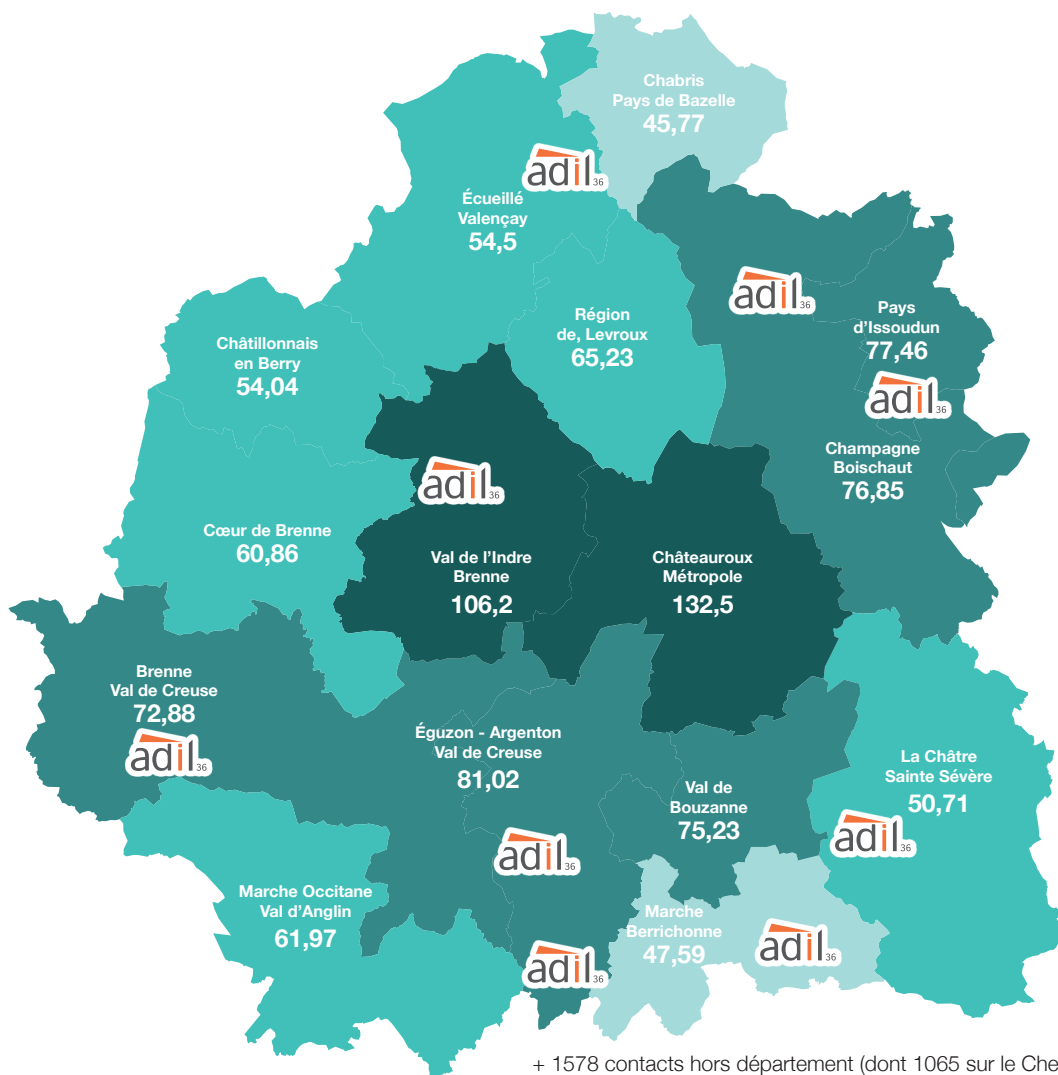
**55%** La présence du siège de l'agence explique que **Châteauroux et le Val de l'Indre** représentent 55% des demandes

Les conseillers de l'ADIL ont délivré

## 90 consultations pour 1000 foyers

- 59 conseils juridiques / 1000 foyers
- 31 conseils info énergie / 1000 foyers

Ce ratio va de 46 dans la CdC de Chabris - Pays de Bazelle à 133 sur Châteauroux Métropole :  
**Grâce au maillage des permanences l'ensemble du territoire départemental est couvert, sans qu'aucun secteur rural ne soit délaissé.**




# 284

**CONSULTATIONS**

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

# L'information juridique, financière et fiscale

# S

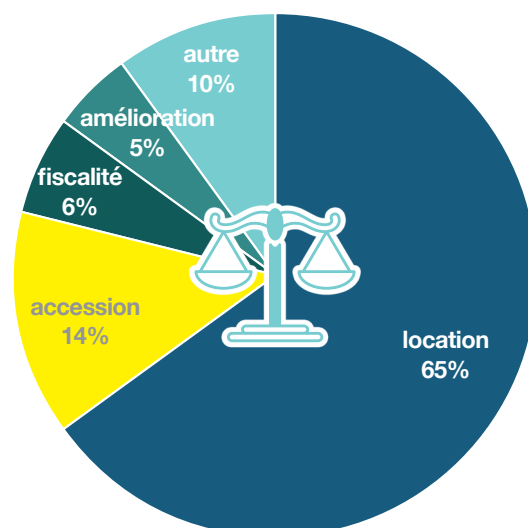


## Les thématiques

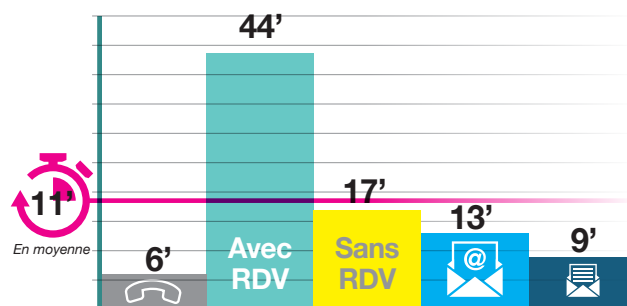
Stimulée en 2016 par le conseil financier sur l'accèsion à la propriété (PTZ renforcé), l'activité des conseillères juristes affiche cette année **270 consultations de moins** sur un volume total de **8010 demandes**.

Cette baisse de 3.3% concerne essentiellement les demandes sur les **rapports locatifs** qui représentent **65% des consultations**.

	%	2017	2016
Rapports locatifs	65%	5211	5577
Accession à la propriété	14%	1102	1225
Fiscalité	6%	452	444
Amélioration de l'habitat	6%	451	313
Relations de voisinage	2%	197	184
Marché du logement	2%	175	157
Copropriété	2%	167	150
Diagnostucs réglementaires	2%	141	99
Règles d'urbanisme	1%	73	81
Autres	1%	41	50
		<b>8010</b>	<b>8280</b>



### Durée moyenne des consultations



## La location représente 65% de l'activité juridique

Avec un volume de **5211 demandes** d'informations, **les rapports locatifs ont diminué de 6.6%** en raison notamment d'une faible actualité législative.

- Bien qu'en tête des préoccupations, **le congé du locataire** (16%) et les questions sur **le bail** (8%) ont, comme la plupart des thématiques, suscité un peu moins d'interrogations cette année (-11%).
- Le dépôt de garantie, le cautionnement et la garantie Visale restent très sollicités : 620 contacts dont 100 concernant les dispositifs d'Action Logement.
- Les charges et les travaux d'amélioration sont des problématiques croissantes en 2017 avec 366 demandes (+9%).
- La baisse des aides personnelles au logement au 1<sup>er</sup> octobre 2017 a généré des demandes supplémentaires (+20%).

### Les consultants sur les rapports locatifs

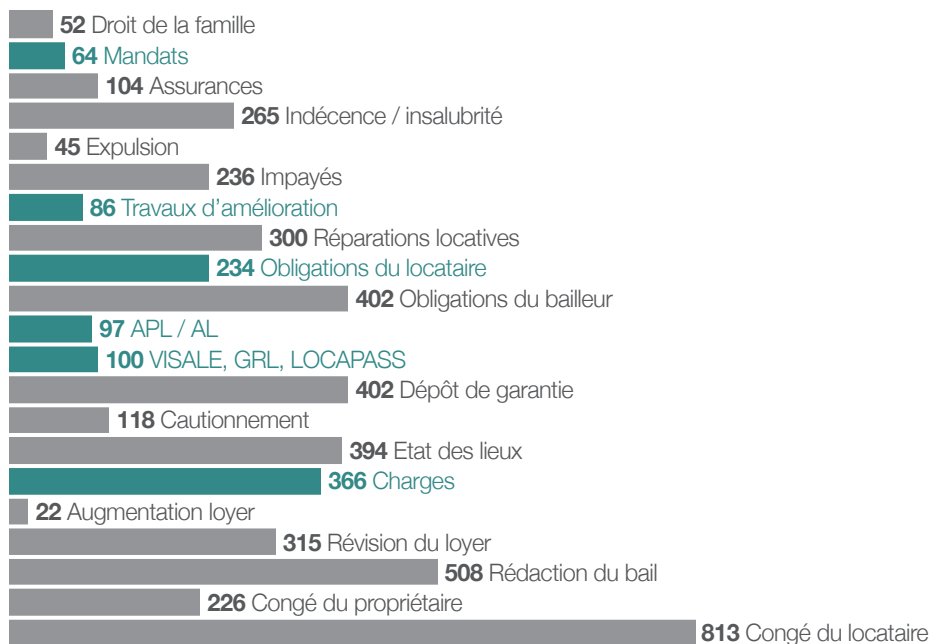
- 50% locataires dans le secteur privé
- 40% propriétaires bailleurs
- 7% locataires du parc HLM

#### ENQUETE SATISFACTION

auprès de 468 consultants

- 37% des consultants ont connu l'ADIL lors d'un **précédent passage** (20% pour l'ensemble des ADIL) et **28% par le bouche à oreille** (32% toutes ADIL)
- 100% ont été **rapidement** mis en relation avec le **bon interlocuteur**
- 100% ont reçu des **explications compréhensibles** et une **information adaptée** aux besoins
- 100% **recommandent l'ADIL**

# Le congé du locataire soulève 16% des questions sur les rapports locatifs



Légende

- En baisse
- En progression



## 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 que pensent connaître les jeunes de la location pour les amener au cadre juridique.

### ■ La prévention des risques locatifs

L'ADIL a organisé en partenariat avec Action logement, la CAF, le FSL et la CCAPEX une réunion d'information pour la sécurisation des risques locatifs et la promotion de la **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'observatoire du parc locatif privé

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



### Les formulaires du permis de louer

Visant à lutter contre la mise en location de logements insalubres, ces documents sont disponibles depuis mai 2017 (CERFA 15651-01 et 15652-01).

Avec deux nouveaux régimes, le permis de louer donne la possibilité aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable (décret du 19 décembre 2016).

### Diagnostic gaz et électricité en location

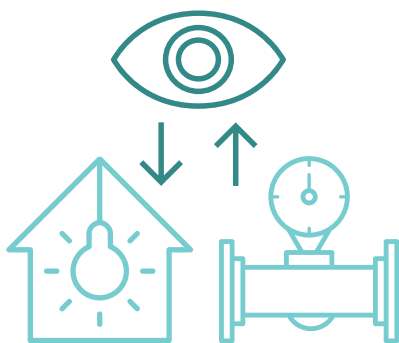
À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017, un diagnostic sur les installations de gaz et/ou d'électricité datant de plus de 15 ans doit être fourni pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01.01.1975.

Cette obligation est généralisée à l'ensemble des logements à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Suppression des juges de proximité

À partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017, le tribunal d'instance jugera toutes les affaires civiles pour lesquelles la demande porte sur des sommes inférieures à 10 000 €.

Il a également une compétence exclusive pour certains litiges quel que soit leur montant (notamment les rapports locatifs : paiement des loyers, résiliation du bail...).



### Intégration de la performance énergétique au logement décent

Les dispositions du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent sont modifiées par le décret du 9 mars 2017.

Le logement sera qualifié d'énergétiquement décent pour des raisons intrinsèques à sa conception et indépendamment de son mode d'occupation et du coût de l'énergie.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, il sera inséré un alinéa relatif à l'étanchéité à l'air et à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018, l'alinéa relatif à l'aération du logement sera modifié.

### Baisse des aides personnelles au logement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017

Un décret et un arrêté du 28 septembre 2017 modifient le seuil de versement des aides personnelles au logement (passant de 15 à 10 €), ainsi que leurs règles de calcul (les minorant à un montant de 5 € forfaitaire).

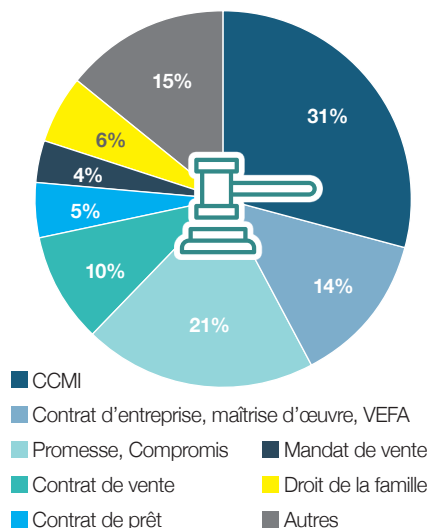


# Le conseil sur l'accession à la propriété

Bien qu'en **recul de 10%**, la demande d'informations relative à **l'accession à la propriété** reste à un niveau élevé avec **1102 conseils**.

## LE VOLET JURIDIQUE DE L'ACCESSION

En hausse de 16%, les informations sur les différents **types de contrats** ont fait l'objet de **554 conseils** (477 en 2016).



Avec l'objectif d'informer le public aux enjeux d'un contrat bien étudié, l'agence a examiné **265 contrats de construction ou rénovation** : CCMI, contrat d'entreprise, contrat de maîtrise d'œuvre, VEFA (216 en 2016).

Bien qu'encadrée, la complexité d'une opération de construction neuve soulève de nombreuses questions : le **Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)**, qui offre le maximum de garanties, a ainsi fait l'objet de 173 consultations (150 en 2016).

L'intérêt du CCMI, expliqué en amont du projet, suscite 13% des consultations sur ce type de contrat.

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 28% des demandes et l'exécution du chantier en génère 14%. Pour finir, la réception du chantier soulève 9% des conseils.

### Frais de notaire réduits dans l'Indre

L'Indre est l'un des quatre départements en France à avoir maintenu les droits d'enregistrement au taux de droit commun de 3,80 % (au lieu de 4,50 %).

L'acquisition d'un logement HLM est quant à elle totalement exonérée de droits de mutation.

## 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...

### ■ Le volet financier de l'accession

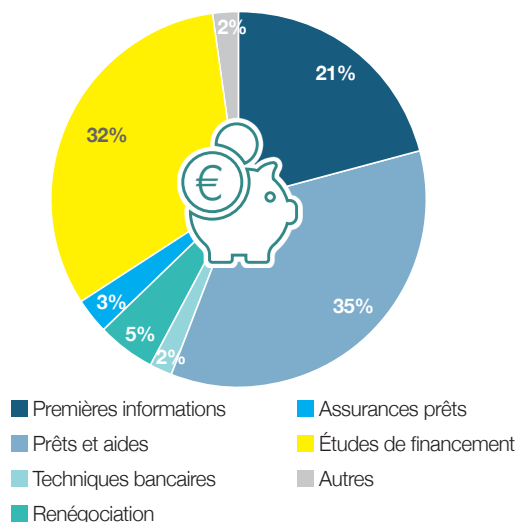
Etude des prêts et des aides, techniques bancaires, garanties...

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 un même lieu un conseil complet en y associant le conseil technique de l'Espace Info Energie et les statistiques de l'observatoire.

## LE FINANCEMENT DE L'ACCESSION

Le **volet financier** moins de demandes avec **548 consultations** (748 en 2016).



Ce recul de 27% fait suite à un bond de 36% en 2016 lié au renforcement du Prêt à Taux Zéro (maintenu dans les mêmes conditions en 2017).

Cette baisse est aussi bien ressentie sur les informations sur les prêts, passées de 275 à 190 conseils, que sur les simulations financières, passées de 250 à 178.



# 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.

Il permet de **finaliser les projets** les plus aboutis en intégrant tous les prêts auxquels peut prétendre le futur accédant.

# 178 études de financement

C'est 72 études de moins par rapport à 2016 qui reste une année exceptionnelle suite au renforcement du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

L'analyse des **25 diagnostics financiers** et des **143 plans de financement** étudiés en 2017 permet de mieux connaître les ménages qui veulent devenir propriétaires, ainsi que leurs projets.

## PROFIL DES CANDIDATS À L'ACCESSION

En 2017, **93%** des candidats à l'accession sont des ménages **primo-accédants**.

Cela 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.

### 71% des futurs accédants sont locataires

- 90 ménages locataires du parc privé
- 36 ménages locataires du parc HLM
- 13 ménages déjà propriétaires
- 39 logés à titre gratuit

**40%** de ménages d'une seule personne  
71 simulations

**25%** de couples sans enfants  
31 simulations

**43%** de ménages avec enfants  
76 simulations

- 32 foyers monoparentaux (18%)
- 13 ménages avec 1 enfant (7%)
- 31 avec 2 enfants ou plus (17%)

## LES OPÉRATIONS D'ACCESSION

### 84% des projets étudiés portent sur le parc ancien

#### ■ 149 acquisitions d'un bien existant (202 en 2016)

- 80 projets à rénover (41% des études)
- 69 achats sans travaux (39% des simulations)

#### ■ 29 achats ou constructions de logement neuf (48 en 2016)

**124 755 €**

C'est l'enveloppe moyenne des projets étudiés en 2017 (126 603 € en 2016).

#### ■ Le coût moyen des opérations **diminue dans l'ancien**

**120 514 €** (-2186 €)

- 123 120 € pour la rénovation
- 117 267 € pour l'achat d'un logement sans travaux

#### ■ Le coût en **construction augmente**

**147 474 €** (+4540 €)

# 2096 €

C'est le **revenu mensuel** moyen des candidats à l'accèsion ayant sollicité l'ADIL en 2017 (220 € de moins qu'en 2016).

- 2023 € pour les accédants dans l'ancien (-233 €)
- 2472 € pour les ménages se projetant sur le neuf (-97 €)

# 605 €

C'est la **mensualité moyenne de remboursement** (611 € en 2016).

- elle augmente à 593 € en rénovation...
- s'abaisse à 566 € dans l'ancien sans travaux...
- et à 732 € dans le neuf.

## LOCALISATION DES PROJETS

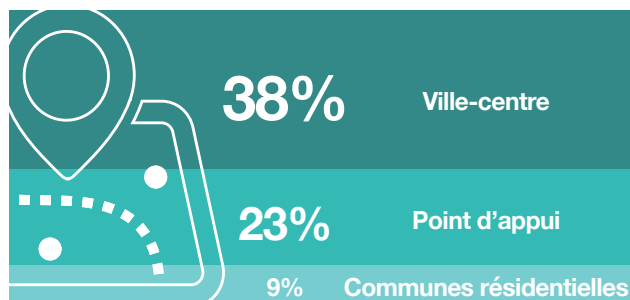
### 39% candidats à l'accèsion à la propriété envisagent leur projet sur le territoire de Châteauroux Métropole

Le solde entre les ménages s'apprêtant à quitter le territoire (81) et ceux qui y ont un projet (70) demeure pourtant déficitaire, ce qui n'est pas le cas des autres secteurs (portant sur de plus petits effectifs).

Reconduite en 2017, l'**aide locale** de l'agglomération a pu constituer un effet levier : allouée aux ménages primo-accédants situés sous les plafonds de ressources PTZ, cette subvention permet de solvabiliser les projets des ménages les plus modestes.

Cette aide peut être de surcroit conjuguée à une **TVA à 5.5%** (opérations situées dans un quartier prioritaire ou ANRU et jusqu'à 300 mètres autour de ces quartiers).

Origine	Pays	Projet	%
81	Châteauroux Métropole	70	39%
14	Val de l'Indre hors C.M.	16	9%
12	Champagne Berrichonne	17	10%
15	La Châtre en Berry	20	11%
5	PNR Brenne	8	4%
18	Val de Creuse Val d'Anglin	20	11%
14	Valençay en Berry	16	9%
159	INDRE	167	94%
19	Hors département	11	6%



- Châteauroux
- Ardentes, Déols, Le Poinçonnet, St-Maur - Villers
- Arthon, Luant, Coings, Mâron, Diors Montierchaume, Etretchet, Sassièrges-St-Germain, Jeu-les-Bois.



### 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 faire connaître les terrains en vente 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

#### ■ La semaine de l'accèsion à la propriété

Du 20 au 24 mars 2017, le réseau ANIL/ADIL s'est mobilisé pour aider les futurs propriétaires à préparer leur projet d'accèsion.

L'ADIL 36 a profité du salon de l'habitat pour développer cette action : conférence de presse, études de financement sur le stand (8), concours de dessin pour les enfants « Ma maison rêvée ».

# L'amélioration de l'habitat

Le conseil sur **l'amélioration de l'habitat** délivré par les juristes bondit de 44% avec **451 consultations** (313 en 2016).

Les conseillères évoquent aussi bien le volet du **financement** que les questions relatives aux **contrats** (rédaction des devis et factures et les litiges liés à la réalisation des travaux).

## Cumul PTZ / aides de l'ANAH

Depuis le 8 mai 2017, l'interdiction de cumul pendant cinq ans entre un PTZ et une aide de l'ANAH est levée.

La possibilité de cumuler ces deux aides concerne les logements situés sur les territoires des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

# La fiscalité

Avec un volume de **452 consultations**, le conseil sur la **fiscalité** augmente de 2% après avoir enregistré une hausse de 15% en 2016 (444 conseils).

- Les **avantages fiscaux** liés à l'investissement locatif polarisent 27% des demandes.
- En hausse de 27% cette année, les conditions d'application du **crédit d'impôt** ont généré 23% des conseils.
- Représentant 23% des conseils, les questions sur les différents **taxes** (habitation, foncière, urbanisme, TVA...) augmentent cette année (+11%).
- En recul de 26%, les demandes relatives aux **revenus fonciers** représentent 18% des conseils.
- Constantes, les informations sur les **plus-values immobilières** représentent 4% des demandes.

## Location meublée

- L'article 18 de la loi de financement pour la Sécurité sociale étend l'obligation d'affiliation au RSI aux loueurs de meublés non professionnels à partir d'un certain seuil de recettes (23 000 € par an).
- Clarification de l'application du régime des BIC en cas de location meublée : pour l'application de l'impôt sur le revenu, les revenus tirés d'une activité de location meublée occasionnelle ou habituelle (que le logement soit loué directement ou indirectement) relèvent désormais de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

## Prélèvement à la source

Reporté à 2019, le prélèvement à la source a suscité beaucoup d'interrogations chez les propriétaires bailleurs concernant « l'année blanche » et les déficits fonciers pour les travaux réalisés dans les biens en location.

## 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 Renovation Info Service (PRIS).

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.

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.

## Crédit d'impôt de transition énergétique

Dans la version initiale du projet de loi de finances pour 2018, l'article 8 prorogeait le crédit d'impôt pour la transition énergétique jusqu'au 31 décembre 2018 tout en modifiant l'éligibilité de certains équipements au CITE (fenêtres, portes d'entrées, volets isolants, chaudières fioul).

Cet article a été supprimé par un amendement du gouvernement adopté le 18 octobre.

## Nouveau dispositif fiscal COSSE

Ce nouveau dispositif d'incitation fiscale permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'un abattement fiscal de 15 à 85 % selon la zone géographique du logement, du niveau de loyer et des modalités de gestion du bien.

Le bailleur doit s'engager à louer son logement en respectant des plafonds de loyers et de ressources du locataire.

## 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 2017, 30 projets ont ainsi été étudiés à l'aide du logiciel simuloc, soit 14 de moins qu'en 2016.

L'investisseur peut également vérifier la pertinence de son opération ou la finaliser grâce aux données locales de l'observatoire de l'habitat.

# La copropriété

Le thème de la **copropriété** représente cette année un volume de **167 consultations** (150 en 2016).

- Les questions sur les travaux, les décomptes de charges et le rôle du syndic polarisent deux tiers des conseils (99 demandes).
- Les informations sur l'assemblée générale, les règles de majorité, le règlement de copropriété et les relations avec des tiers génèrent 51 consultations, soit 31% des conseils en la matière.

## Diagnostic Technique Global

La loi ALUR du 24 mars 2014 a créé un nouveau diagnostic sur le bâti de la copropriété pour permettre aux copropriétaires de connaître la situation générale de l'immeuble et d'envisager des travaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, tout immeuble de plus de dix ans (mis) en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation, peut faire l'objet d'un Diagnostic Technique Global (DTG).

## 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.

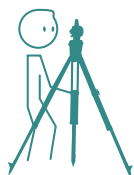
Ce dispositif, promu par le Conseil régional et l'ADEME, prévoit également la prise en charge d'une partie des coûts d'un audit.



# L'urbanisme

Moins nombreuses cette année, les informations relevant de **l'urbanisme** représentent **73 consultations** (81 en 2016).

Le domaine du **permis de construire** majoritairement consulté a suscité 35 conseils (43 en 2016) principalement pour connaître les surfaces prises en compte pour l'appréciation des autorisations (simple déclaration de travaux ou permis de construire).



## Permis de construire

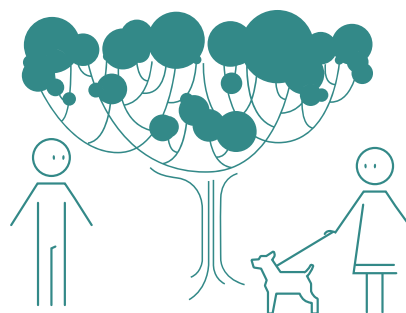
Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, après obtention du permis de construire, l'affichage doit comporter le nom de l'architecte et la date d'affichage du permis en mairie (arrêté du 30/03/2017).

Ces mentions s'ajoutent aux indications standard (nom du demandeur, nature du projet, date de délivrance, numéro du permis,...). Si un seul élément manque, l'affichage peut être invalidé et le permis contesté, sans limite de temps.

# Les règles de voisinage

Les questions sur les **relations de voisinage** ont été plus nombreuses cette année, désignant un volume de **197 consultations** (184 en 2016).

- La part des contacts liés aux **troubles du voisinage** évolue de 13% (104 consultations) avec des questions principalement axées sur les constructions en limite de propriété, les droits de passage et les canalisations.
- Les problèmes de **mitoyenneté** (62 conseils) bondissent de 35% cette année.
- A contrario, les demandes d'information relatives aux **servitudes privées** (30 conseils) ont quant à elles peu évolué.





# Le marché du logement

En nette progression, les demandes sur le **marché local** ont soulevé cette année **175 consultations** (157 en 2016).

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 juridiques, financières et techniques, offrant ainsi au consultant un **conseil complet au service de son projet**.

## LE PUBLIC DE L'OBSERVATOIRE

- 31% de propriétaires occupants
- 27% de locataires du secteur privé
- 8% de locataires du parc HLM
- 18% de propriétaires bailleurs
- 7% sont logés à titre gratuit

## DES INDICATEURS LOCAUX AU SERVICE DES PROJETS IMMOBILIERS



Les demandes relatives aux niveaux de **loyers d'habitation** représentent 82 consultations (74 en 2016), soit 47% des données délivrées.

Ces éléments intéressent essentiellement les **propriétaires bailleurs** (27 sur 84) qui souhaitent, généralement à l'occasion d'un changement de locataire, ajuster le loyer aux valeurs du marché, mais aussi les **locataires** (21).

Ces données sur les loyers de marché sont également sollicitées par un **public d'investisseurs** (20) soucieux d'étudier la faisabilité d'un projet locatif ou d'estimer au plus juste l'équilibre financier de leur opération.



Les consultants ayant accès à ces informations sur le site internet de l'ADIL, les demandes sur les offres de **terrains à bâtir** chutent à 4 consultations.



### 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'observatoire du parc locatif privé
- La commercialisation des terrains en lotissement
- Les mutations immobilières



L'information sur les **prix de l'immobilier** est en hausse avec un volume de 47 consultations (38 en 2016), soit 27% des données délivrées.

Ces demandes émanent surtout de **propriétaires occupants** (30 sur 47) ou de bailleurs (5) qui vendent ou achètent un nouveau bien mais aussi de locataires ayant un projet d'accession à la propriété (11).



38 ménages se sont également adressés à l'ADIL pour **rechercher un logement social**.

# Le conseil Info Énergie

# 4



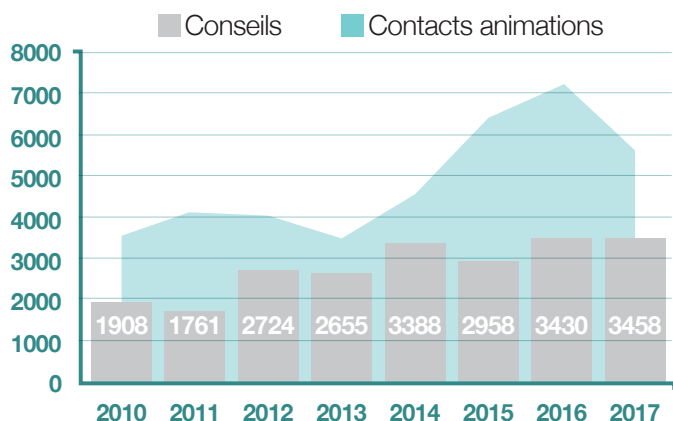


# La fréquentation de l'Espace Info Énergie



Représentant **un tiers 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.

Affichant un volume de **3458 consultations**, l'EIE se maintient à son **plus haut niveau de demandes** (3430 en 2016 / +0,8%).



Ce niveau de conseil conforte représentativité de l'Espace Info Énergie sur le département : le taux de consultation moyen s'élève ainsi à **32,7 conseils pour 1000 foyers**.

La massification du conseil et la nature des informations délivrées n'ont pas vraiment impacté la durée moyenne des consultations qui atteint **20 minutes** (18 en 2016).

De par leur activité, les conseillers Info Énergie ont contribué au passage à l'acte pour la réalisation de **23,46 M€ de travaux** et permis de créer ou maintenir **336 emplois** pour l'année 2017 (base de calcul OPEN ADEME/MEEDDAT).

Dans un contexte où l'activité s'est davantage concentrée sur le conseil individuel, les actions d'animation ont été moins nombreuses (37 contre 68 en 2016) mais ont néanmoins permis de sensibiliser 5639 personnes (-22%).

## ENQUETE SATISFACTION

auprès de 109 consultants

- 29% des consultants ont connu l'EIE par des amis
- 66% prévoient de réaliser des travaux dans moins de 6 mois
- 91% ont été satisfaits des conseils délivrés
- 90% recommandent l'EIE



## 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.

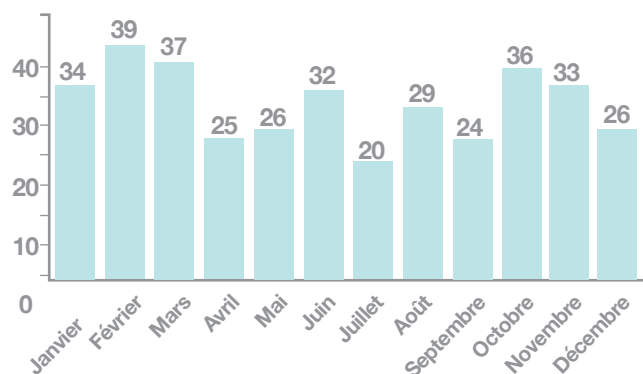
### Le Point Rénovation Info Service (PRIS)

La mise en place des Points Rénovation Info Service (PRIS) fin 2013 a véritablement conforté l'Espace Info Énergie 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 toujours de **288 en 2017** (285 en 2016).

Les contacts orientés vers les opérateurs ANAH sont en forte augmentation, ce qui témoigne du bon fonctionnement du PRIS : **361 fiches de liaison** ont été directement transmises aux opérateurs ANAH en 2017, contre 245 en 2016 et 126 en 2015.

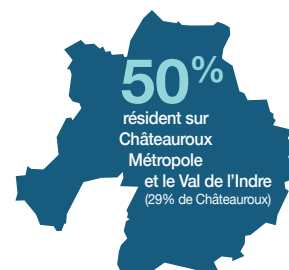
## LES FICHES DE LIAISON PRIS



## VENTILATION DES 361 FICHES DE LIAISON PRIS

- PIG Châteauroux Métropole : 90
- PIG Brenne-Val de Creuse : 96
- OPAH de Valençay en Berry : 57
- OPAH de la Châtre en Berry : 46
- OPAH Val de l'Indre-Brenne : 33
- OPAH d'Issoudun : 11
- ANAH : 28

## LE PUBLIC DE L'ESPACE INFO ENERGIE



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

## 94% DES PROJETS PORTENT SUR DES LOGEMENTS DE PLUS DE 15 ANS

Les projets portent à 96% sur des maisons individuelles, principalement des logements anciens (94%) : avec la montée en charge du PRIS et de la rénovation énergétique, la part des consultations sur les constructions neuves se maintient à 3% depuis trois ans (7% en 2014).



Les conseils concernant le logement collectif demeurent stables, essentiellement dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés pour la réalisation d'audits énergétiques.

## LA RECHERCHE DE SOLUTIONS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

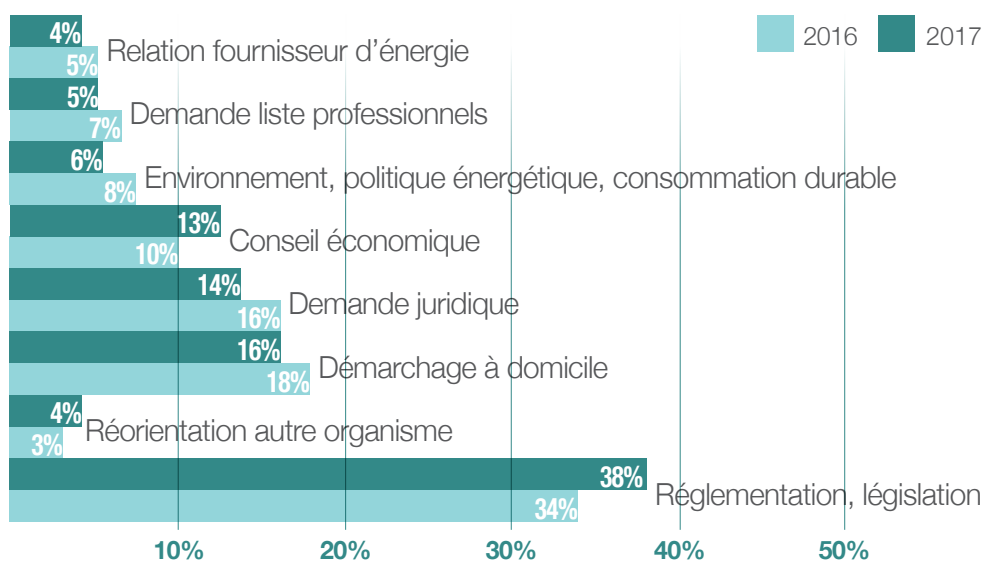
■ Majoritaires, les **informations techniques** demeurent abordées dans **58%** des conseils.

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.

■ Le sujet des **aides financières**, qui est souvent la clé d'entrée du conseil info énergie, a motivé **47%** 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** suscitent **28%** des questions.

## LES QUESTIONS GÉNÉRALES



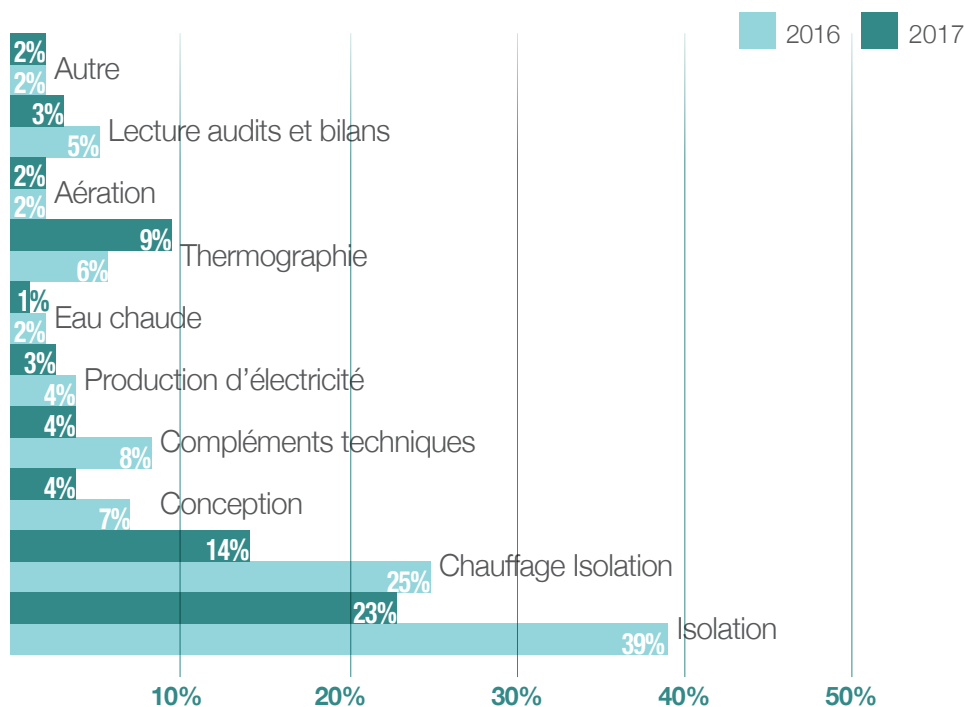
■ Les **informations réglementaires** restent les plus fréquentes et augmentent à hauteur de 38% des demandes.

■ Les abus liés au **démarchage à domicile** diminuent (16%), de même que les demandes de nature juridique (14%).

■ Les interrogations de nature **économique** progressent (13%).

■ 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, sont un peu moins nombreuses (6%).

## LES QUESTIONS TECHNIQUES



- Les questions sur l'**isolation (23%)** et le **chauffage (14%)** sont les plus courantes, leur part fléchit cette année.
- A l'inverse, les interrogations sur les autres usages de l'énergie et les déplacements restent très faibles.

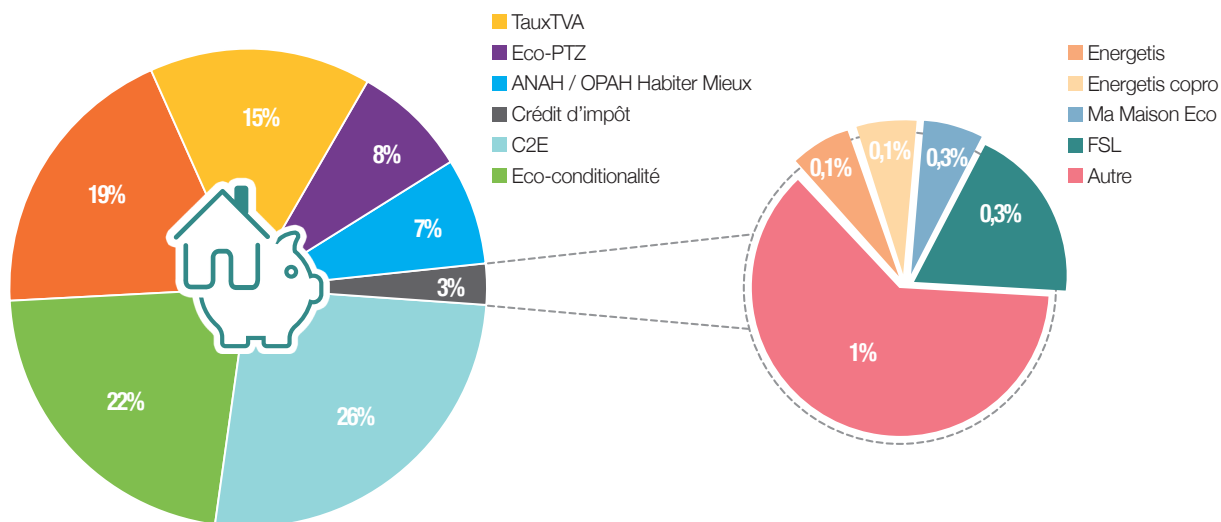
## Les thématiques



### FINANCEMENT : L'ÉVENTAIL DES DISPOSITIFS D'AIDE

- Les conseils financiers traités par les conseillers info énergie portent principalement sur le **Crédit d'Impôt Transition Énergétique - CITE** (26%), le dispositif de Certificats d'Économies d'Énergie - C2E (22%), l'éco-prêt à taux 0% (8%) 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 ÉNERGÉTIS, le dispositif d'accompagnement des copropriétés et le concours régional «Ma maison Eco» subissent le **faible engouement pour les projets lourds** de «rénovation globale».

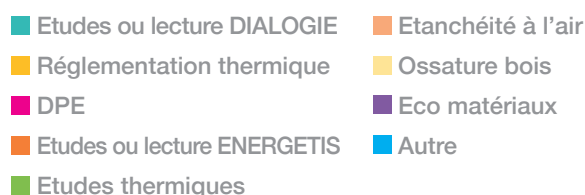
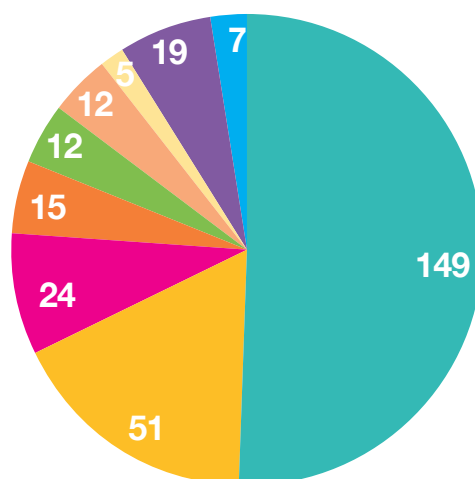


## CONCEPTION : L'AIDE AU CHOIX DES TRAVAUX

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 deux tiers des demandes (176 études ou lectures de bilans, contre 169 en 2016).

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

En hausse, les questions sur les **réglementations thermiques** occasionnent 17% des conseils.

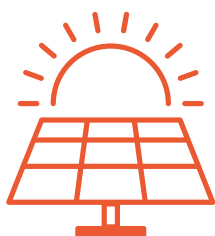


## ISOLATION : UNE APPROCHE GLOBALE DU BÂTIMENT

Même si la demande initiale du consultant porte sur le remplacement des **vitrages et menuiseries (44%)**, les conseils évoluent rapidement sur **l'isolation des plafonds et des toitures (37%)**, 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 ET EAU CHAUDE SANITAIRE : LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ONT LA COTE

- 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 (17%).
- Le **solaire** ne représente plus que 2% des demandes.
- Les **énergies conventionnelles** demeurent très présentes avec en tête, le gaz naturel (22%), suivi du fioul (15%) et de l'électricité (13%).



■ En matière d'eau chaude sanitaire, 37% des consultations ont concerné les **chauffe-eau thermodynamiques**, confirmant la tendance engagée depuis quatre ans, dans le neuf comme en rénovation.

■ Les **chauffe-eau solaires** suscitent moins d'intérêt, générant 22% des conseils.

Les systèmes de production d'eau chaude à partir d'énergies renouvelables représentent ainsi 59% 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** (67%) et les **tarifs d'achat de l'électricité produite** (26%).

Les questions sur l'**auto-consommation** ou «pseudo-autoconsommation» représentent 5% des contacts. Celles-ci font systématiquement suite à des démarches 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 AU SERVICE DU CONSEIL

Le nombre d'études thermiques réalisées en 2017 est en recul, avec **67 bilans énergétiques** (105 en 2016).

### ■ DIALOGIE®

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

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 2017, les conseillers info énergie ont effectué **64 bilans DIALOGIE®** (96 en 2016). De plus, 10 bilans ont été réalisés pour le Fonds de Solidarité Logement (FSL) dans le but d'aider les ménages en situation d'impayés d'énergie.

### ■ ENERGETIS

Cette prestation, effectuée par un bureau d'études thermiques agréé, bénéficie d'un accompagnement financier du Conseil régional.

Dans le cadre d'un accompagnement technique, les conseillers info énergie sont chargés de restituer les résultats de l'étude et d'informer le bénéficiaire des aides qu'il peut obtenir.

En 2017, les conseillers info énergie ont réalisé **3 bilans ENERGETIS** (9 en 2016).

### ■ ENERGETIS COPRO

Le bilan ÉNERGETIS 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 le suivi des différentes étapes par un conseiller info énergie référent.

Actuellement, **16 copropriétés** sont accompagnées par l'Espace Info Énergie à des stades différents.

### ■ INDRENOV

En 2017, l'EIE 36 a mis en place un guide destiné à faciliter les démarches de rénovation énergétique.

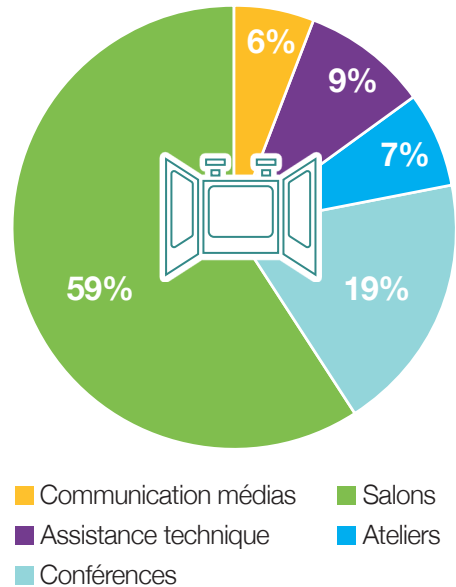
Ce livret suit le cheminement logique d'une rénovation et indique les étapes auxquelles peut intervenir l'Espace INFO Énergie. Il permet également de faciliter les échanges entre les professionnels et les financeurs.

# L'activité d'animation

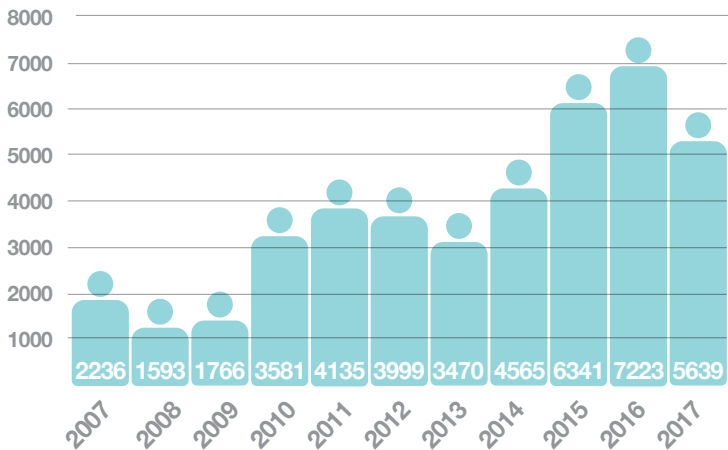
En 2017, les actions d'animation ont touché **5639 personnes**, contre 7223 en 2016, soit un **recul de 22%**.

Prioritaire, l'activité de conseil, qui a atteint son plus haut niveau en 2017, reste privilégiée sur les actions d'animation destinées à promouvoir l'Espace Info Énergie.

## LES ACTIONS D'ANIMATION EN 2017



## EVOLUTION DU PUBLIC SENSIBILISÉ



**96%**  
GRAND PUBLIC

**Public relais** (artisans, associations...)  
135 personnes

**37**  
ANIMATIONS

**13 000 documents**  
distribués

**23**  
JOURS  
D'ACTION

**124**  
JOURS  
DE PRÉPARATION



### LES ACTIONS DE L'ESPACE INFO ÉNERGIE

#### ■ Les campagnes de thermographie

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

Après plusieurs campagnes hivernales menées dans différentes communes, une nouvelle action de thermographie verticale a été lancée en 2017 dans les 12 communes de la C.C. Val de l'Indre-Brenne : **163 logements thermographiés.**

#### ■ 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.**

**8 équipes de l'Indre (52 familles) ont participé à l'édition 2016/2017 co-animée par l'ADIL, le CPIE, Châteauroux Métropole et l'OPAC.**

### L'ANIMATION TECHNIQUE RÉGIONALE

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

Il élabore 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 à l'élaboration de nouveaux documents ou outils de communication.

Retrouvez l'essentiel des manifestations et des interventions de l'EIE dans la rétrospective 2017 page 9





adil  
de l'Indre

1, place Eugène Rolland  
Centre Colbert - Bât I - 36000 CHÂTEAUROUX  
Tél. : 02 54 27 37 37 - Fax : 02 54 08 64 71  
[www.adil36.org](http://www.adil36.org)