

adil
de l'Indre



Rapport d'activité

ADIL 36

2018



Sommaire

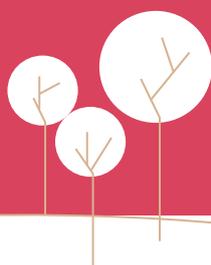
Rapport d'activité ADIL/EIE 36

I - Une mission d'information et de conseil sur le logement et l'habitat	3
Les missions de l'ADIL	4
Les membres et la gouvernance	5
Les ressources	7
L'implication locale	8
Rétrospective 2018	9
II - Les chiffres clés 2018	10
Le mot de la Présidente	11
La fréquentation en 2018	11
Le public de l'ADIL – EIE	12
III - Le conseil juridique	14
Les rapports locatifs	15
L'accession à la propriété	18
L'amélioration de l'habitat et la fiscalité	21
La copropriété, l'urbanisme et les règles de voisinage	22
Le marché du logement	23
IV - Le conseil info énergie	24
La fréquentation de l'EIE	25
Les principales thématiques	27
L'activité d'animation	30



1

Une mission d'information et de conseil sur le logement et l'habitat



Les missions de l'ADIL



L'ADIL renseigne les ménages sur tous les aspects juridiques, financiers, fiscaux touchant au logement...

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.



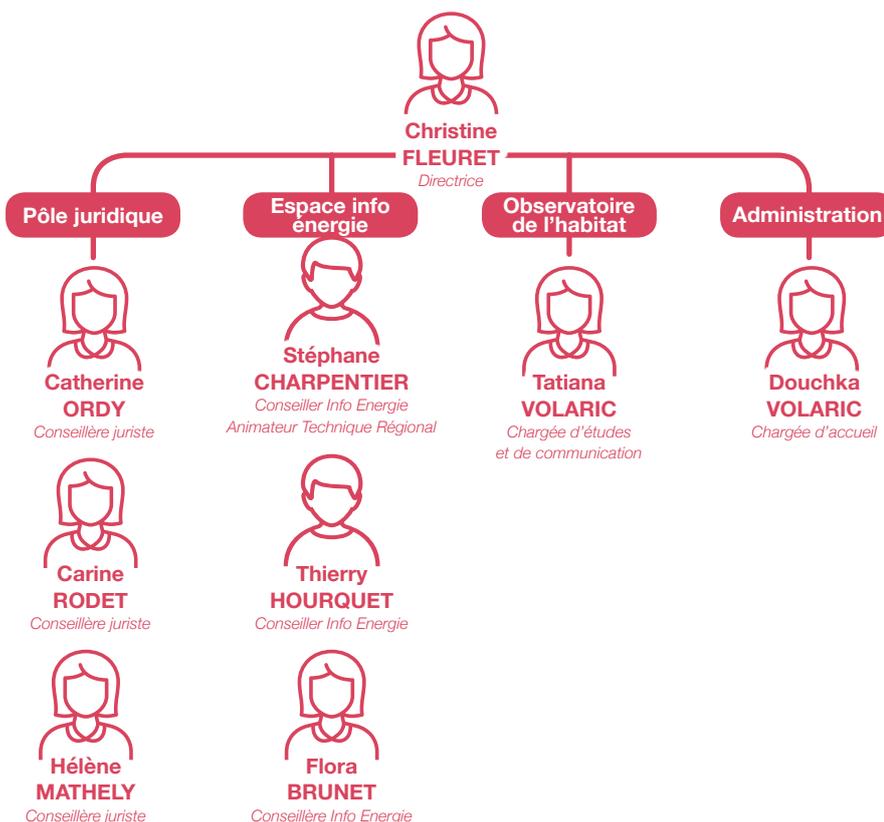
- Spécialisées en droit immobilier, les trois conseillères juristes de l'ADIL informent sur **les droits et les obligations** et répondent sur des points précis de **la réglementation**.
- Les conseillères juristes apportent des **solutions concrètes et adaptées à la situation personnelle des consultants** 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 chargée 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**.

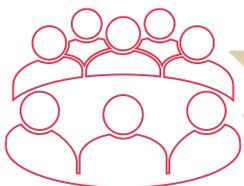
CE QUE L'ADIL NE FAIT PAS

- 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

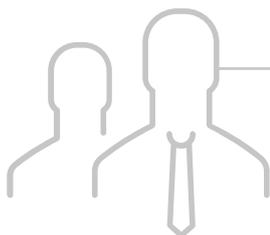
L'assemblée générale réunit les principaux acteurs publics et privés intéressés par le domaine du logement et répartis dans **trois collèges pluridisciplinaires**.

Offreurs de biens et services concourant au logement



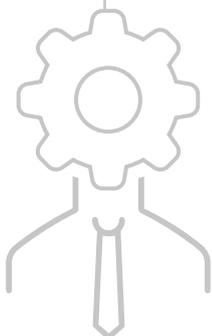
- Action Logement
- CGLLS – Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
- SCALIS - Société du Centre pour l'Aménagement, le Logement et l'Immobilier Social
- OPAC - Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction
- GRDF
- Crédit Agricole Centre Ouest
- Caisse d'Épargne Loire Centre
- FNAIM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

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



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

La gouvernance de l'ADIL

L'ADIL est **présidée** par Lydie LACOU, Conseillère Départementale du Canton de St-Gaultier.

Vice-présidents

Alain CHEVOLLEAU, Directeur général de SCALIS

Gilbert DEDOURS, Président de l'UFC 36

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires

Secrétaire

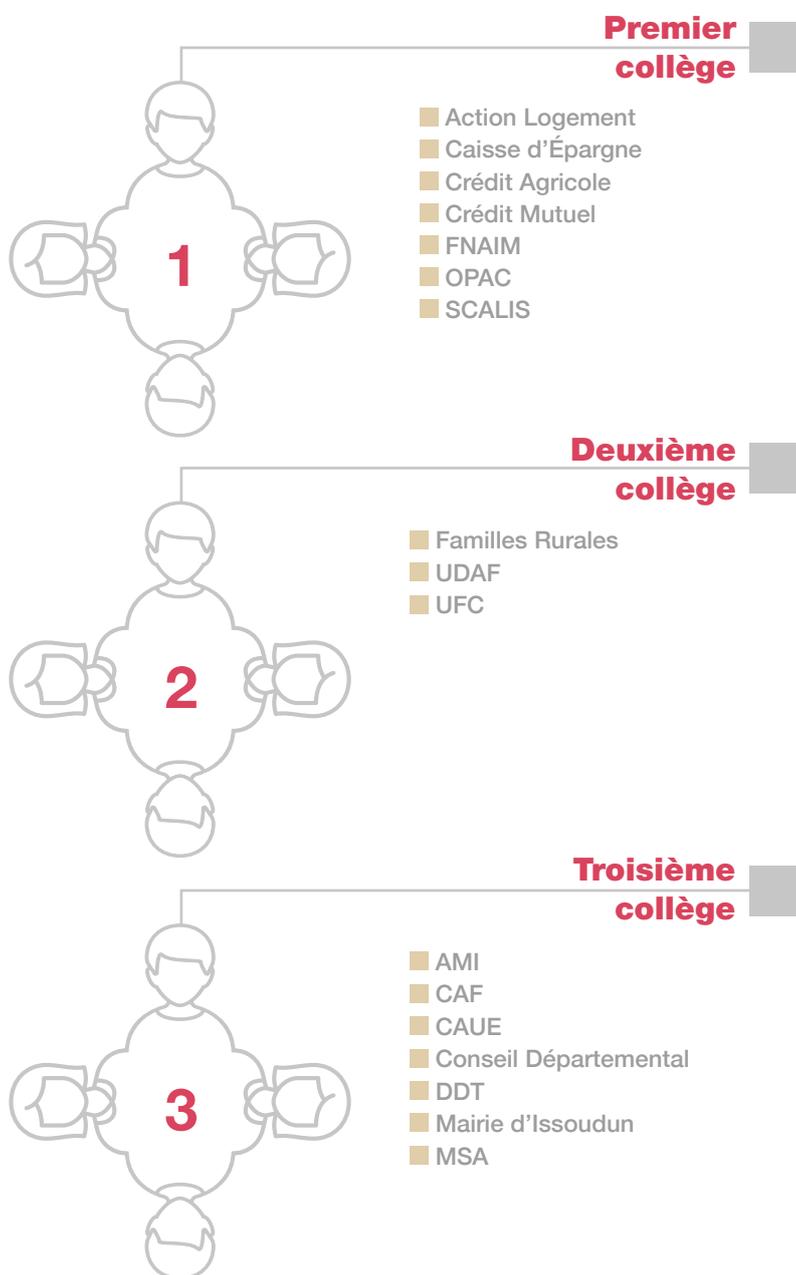
Laurent CHARVOZ, membre du Comité Régional Action Logement

Trésorier

Pascal LONGEIN, Directeur général de l'OPAC 36



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

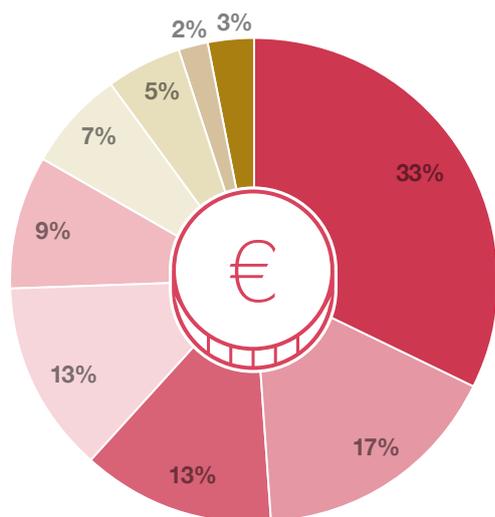
■ **Le collège II** élit 7 membres du conseil d'administration

■ **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



- Conseil départemental
- Ademe
- Action logement
- Conseil régional
- Ministère du logement
- Collectivités
- Acteurs HLM
- CAF, MSA
- Autres acteurs

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 2018, **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 2018

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

237 communes adhérentes à l'ADIL

Cotisations

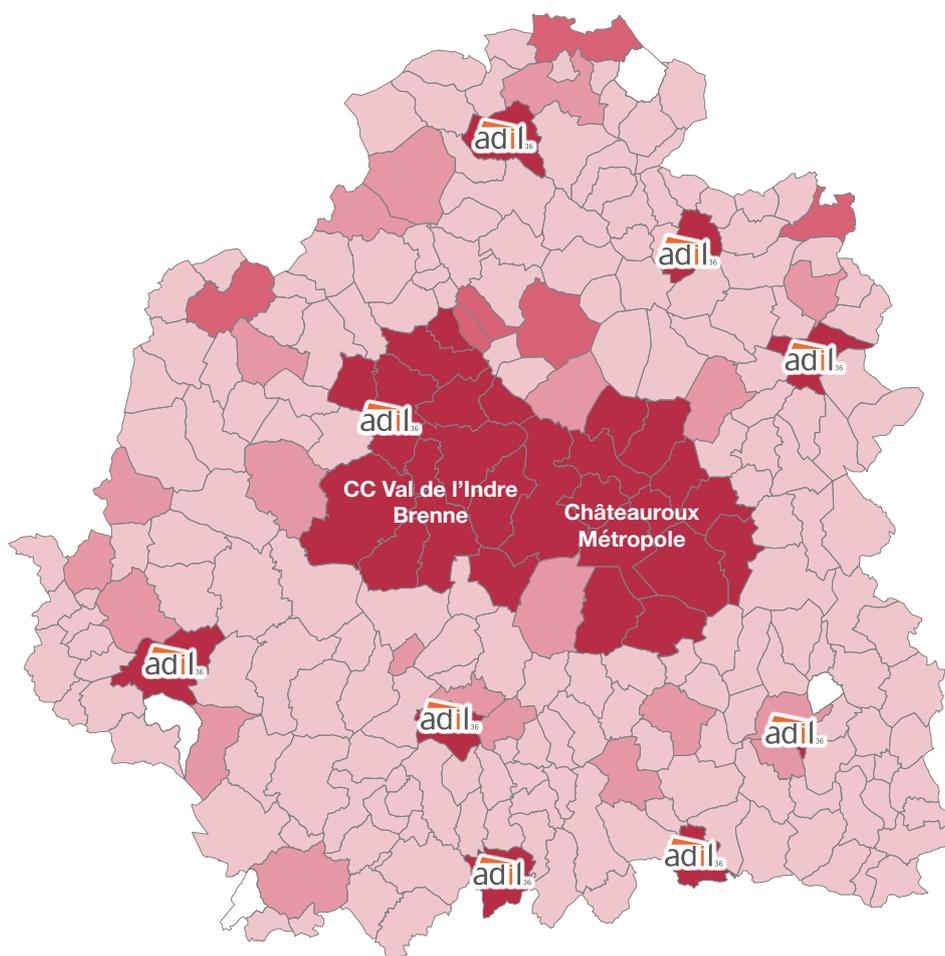
- 55 €
- 88 €
- 145 €

Subventions

- CA Châteauroux Métropole
- CC Val de l'Indre-Brenne
- Permanences adil₃₆

Non adhérentes en 2018

- Dun-le-Poëlier
- Lourouer-St-Laurent
- Mauvières
- Tilly

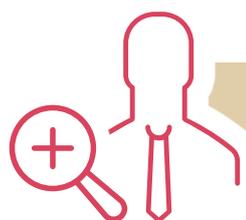


Nous remercions nos partenaires pour leur soutien financier, garantie de notre indépendance et de la gratuité du service.

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 recueillies 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.

En 2018 : mise en place du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ; comités de projet « Action Cœur de Ville » de Châteauroux et d'Issoudun ; démarche départementale sur l'Attractivité du Territoire...

La participation aux instances locales

- Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)
- 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 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)
- Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PLALHPD)
- Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Châteauroux Métropole
- Conseil Départemental d'Accès au Droit (CDAD)
- Conseil d'administration de l'OPAC
- Commission énergie de la Chambre d'agriculture
- Groupe de travail du Plan Bâtiment Durable régional
- Commission appels d'offres hébergement (Plan Logement d'abord)

RÉTROspective 2018

JANVIER

- Visites thermographiques à Issoudun
- Réunion publique sur l'actualité du logement
- Animation d'un atelier « Les bons gestes dans le logement » au Centre Social de Vaugirard
- Permanence du réseau chaleur bois à Crozon-sur-Vauvre

FÉVRIER

- Portes-ouvertes à la Maison de l'Étudiant de Châteauroux
- Réunion sur les nouveautés financières et le marché de la construction (LCA FFB)
- Événement mi-parcours du défi énergie

MARS

- Conférence de presse pour la prévention du démarchage avec l'UFC et Familles Rurales
- Information sur les aides financières pour EchoBat Brenne
- Salon de l'habitat de Châteauroux et 2^{ème} Semaine de l'accession
- Séminaire sur l'inclusion numérique à l'ANIL
- Intervention sur les aides financières en mairie d'Issoudun (restitution de la thermographie par drone GRDF)

AVRIL

- Accueil dans les locaux de l'ADIL du Président de Châteauroux Métropole et des entreprises du Centre Colbert
- Réunion publique sur les résultats de la thermographie et les aides financières à Issoudun
- Réunion sur les aides financières pour les agents de la DDT
- Présentation de l'ADIL et du relais logement aux professionnels de l'orientation à HEI
- Présentation des missions de l'ADIL auprès des élus à Chaillac (FAR canton de St-Gaultier)

MAI

- Présentation de l'ADIL et du relais logement au séminaire sur la mobilité (CCI)
- Conférence sur le logement social (assemblée générale de l'ADIL)
- Intervention sur le crédit d'impôt et l'aide « Agilité » (assemblée générale de la CAPEB)
- Permanence du réseau chaleur bois à Vendœuvres

JUIN

- Permanence VGAZ-EIE Mobile à Ardentes (signature de la convention GRDF)
- Intervention sur les aides financières et les missions de l'ADIL auprès du conseil de concertation locative de SCALIS

JUILLET/AOÛT

- Matinale sur le PLUI de Châteauroux Métropole (Best Western)
- Intervention sur le marché du logement (AMEPI)
- Atelier éco-gestes sur le forum « Prenons en main notre quartier » au Centre social de Vaugirard

SEPTEMBRE

- Présentation de l'ADIL et des aides financières auprès des aides à domicile à Parpeçay (coordination gérontologique)
- Intervention sur la vacance locative auprès des agents immobiliers et des notaires (Mairie de Châteauroux)
- Présentation des aides financières pour la vente HLM (SCALIS)
- Rencontres pro de la CAPEB

OCTOBRE

- Rencontres nationales de l'ADEME à Montpellier
- Fête de la science à l'IUT de Châteauroux
- Comité de pilotage de l'Espace Info Énergie (Best Western)

NOVEMBRE

- 1^{ères} rencontres sur l'Economie Sociale et Solidaire (MEDD)
- Formation photovoltaïque (section GE2I - IUT de Châteauroux)

DÉCEMBRE

- Lancement de la campagne thermographique au Pêchereau
- Présentation sur la loi ELAN et la loi de finances pour 2019 (AMEPI)

LA PRÉSENCE DANS LES MÉDIAS



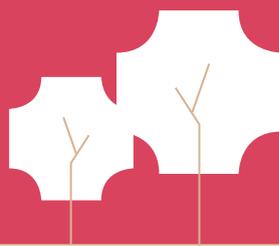
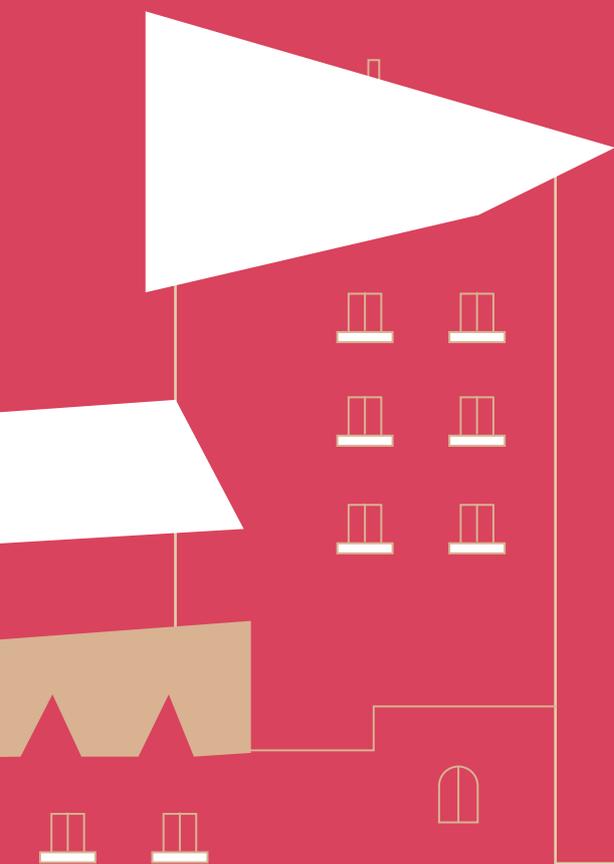
L'ADIL intervient régulièrement sur les ondes de **France Bleu Berry**, **RCF** et sur l'antenne de **BIP TV**.

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

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

2

Les chiffres clés 2018



Le mot de la Présidente

Avec 11314 consultations traitées en 2018, l'ADIL est au plus près des préoccupations des Indriens.

Dans un contexte économique difficile, le logement est un facteur indispensable d'insertion et de stabilisation des ménages.

Indissociable de la qualité de vie et du pouvoir d'achat, c'est aussi un élément contribuant à l'attractivité du territoire.

Au quotidien, l'ADIL EIE 36 aide les ménages de l'Indre à réaliser leurs projets de manière efficiente et sécurisée, et à résoudre les difficultés qu'ils peuvent rencontrer dans leur parcours résidentiel.

Si l'accès à une première information est aujourd'hui facilité par l'outil internet, le conseil de l'ADIL, précis, approfondi, adapté à la situation particulière de l'utilisateur et au contexte local, est un vrai gage de sécurité.

En ces temps de démarchage commercial intensif et abusif, l'accompagnement neutre de l'agence apparaît comme une valeur refuge au service des projets.

Ses conseillers sont confrontés à des demandes de plus en plus complexes, impliquant davantage de recherches, avec le souci de maintenir un niveau d'exigence qui repose sur une expertise juridique et financière de qualité pour laquelle l'agence est reconnue.

La fréquentation

11 314
consultations

7991
Le conseil juridique, financier et fiscal est stable (-0.2%) avec un volume qui s'élève à **7991 consultations.**

3323
Ayant délivré **3323 consultations techniques**, l'**Espace Info Energie** reste, malgré un recul de 4%, à un très haut niveau de conseil.

74%

74% des consultations sont réalisées par téléphone

8364 contacts téléphoniques : un mode de consultation en progression constante

19%

19% des conseils sont délivrés lors d'un entretien en face à face

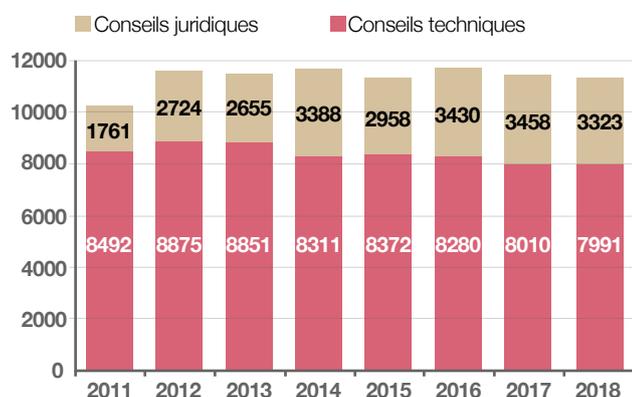
9% 1010 consultations sur rendez-vous

10% 1179 visiteurs reçus sur le champ
Un recul annuel de 2 points

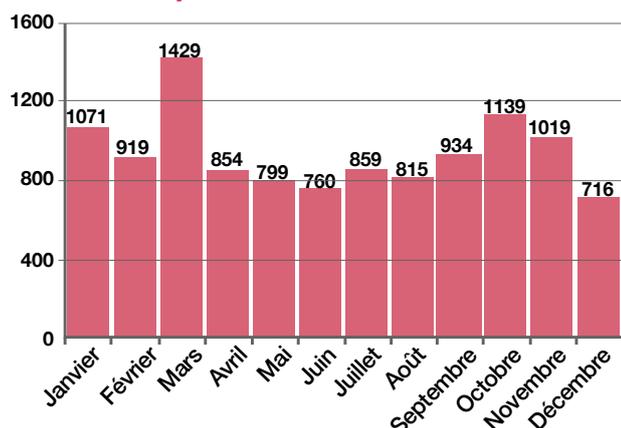
737 / 24

7% des consultations sont sollicitées par mail : la plus forte croissance annuelle (+203 contacts)

Évolution de la fréquentation de l'ADIL



La fréquentation mensuelle en 2018



ADIL36.ORG : UN NOUVEAU SITE INTERNET

Fin 2018 le site internet de l'ADIL de l'Indre a subi une profonde refonte.

Basé sur la nouvelle identité visuelle du réseau, son design responsive (adapté aux tablettes et smartphones) permet à l'internaute de (re) découvrir les missions de l'ADIL auprès du public, l'actualité du logement, des outils de recherches et les aides locales...

En raison de ces opérations de maintenance, le flux des visites est passé de 33 218 à 21 602 internautes différents, lesquels ont effectué 45 731 consultations.

LES 3 FICHIERS LES PLUS TÉLÉCHARGÉS EN 2018

- la liste des terrains en lotissement
- l'observatoire du logement locatif
- le rapport d'activité 2017

UNE NEWSLETTER DE PLUS EN PLUS SUIVIE

Avec 1383 abonnées, la newsletter mensuelle est de plus en plus diffusée (+15%) et son taux de lecture atteint 40%, ce qui est très élevé.

L'ADIL et l'Espace info Energie 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 :

- 40% 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**
- 24% par les **travailleurs sociaux** (CAS, CAF, MSA, CCAS...)
- 34% par les **professionnels du logement** (agents immobiliers, constructeurs, architectes, géomètres, bureaux d'études....)
- 11% par les **administrations, associations, entreprises**

L'ADIL un relais d'information



Au cours de leurs consultations (21%), les conseillères juristes sont amenées à orienter le public vers d'autres intervenants :

- 32% vers les **travailleurs sociaux** (CAS, CAF, MSA, CCAS...)
- 9% vers les **dispositifs de conciliation**
- 12% vers les **professionnels du droit** (notaires, avocats, huissiers)
- 15% vers l'**ANAH et ses opérateurs**
- 5% 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**.

53% La présence du siège de l'agence explique que **Châteauroux et le Val de l'Indre** représentent 53% des demandes

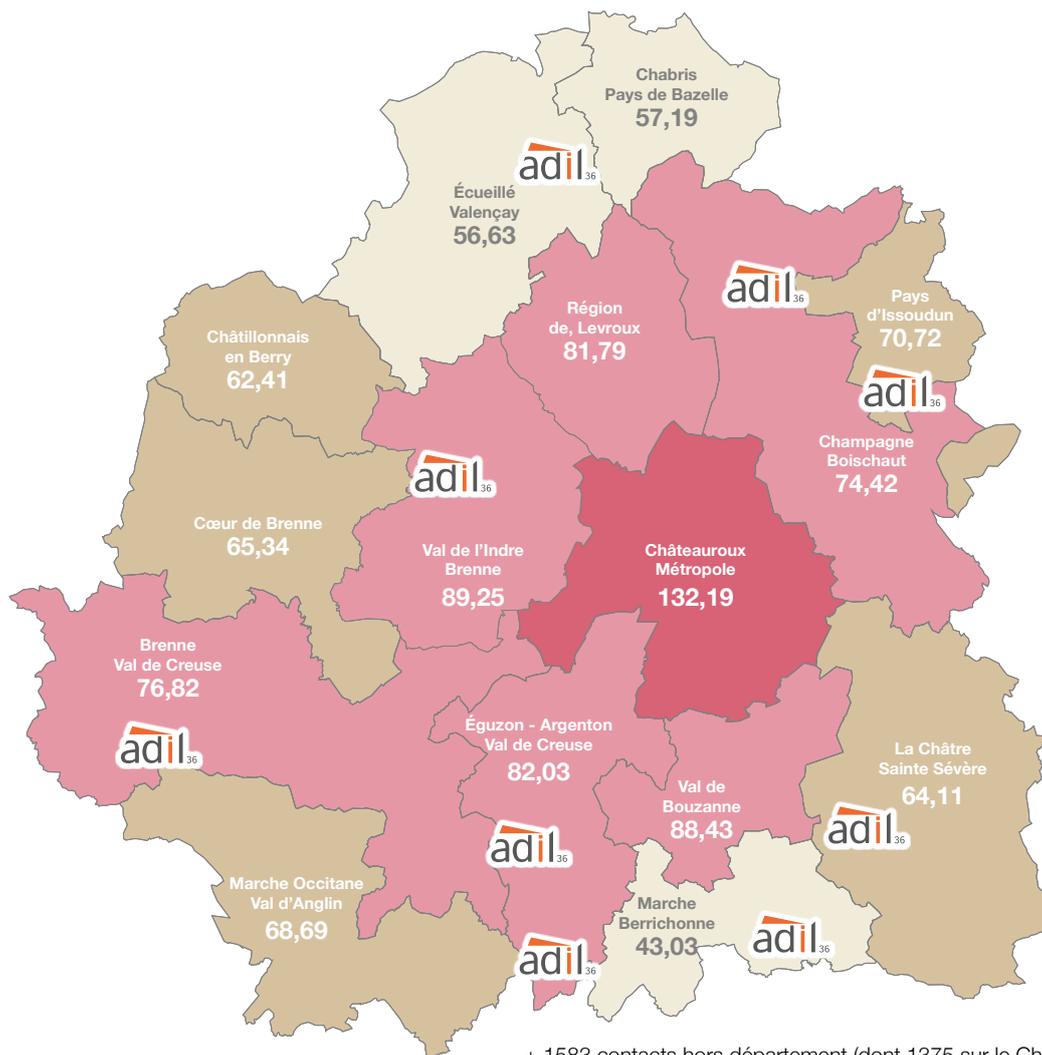
Les conseillers de l'ADIL ont délivré

91 consultations pour 1000 foyers

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

Ce ratio va de 43 dans la CdC de la Marche Berrichonne à 132 sur Châteauroux Métropole :

Grâce au maillage des permanences l'ensemble du territoire départemental est couvert, sans qu'aucun secteur rural ne soit délaissé.



+ 1583 contacts hors département (dont 1375 sur le Cher)

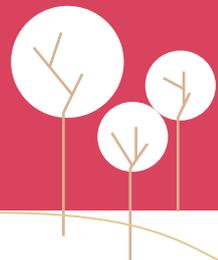
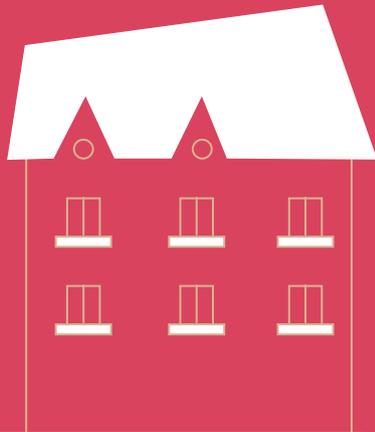


226
CONSULTATIONS

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

3

Le conseil juridique



Les principales thématiques

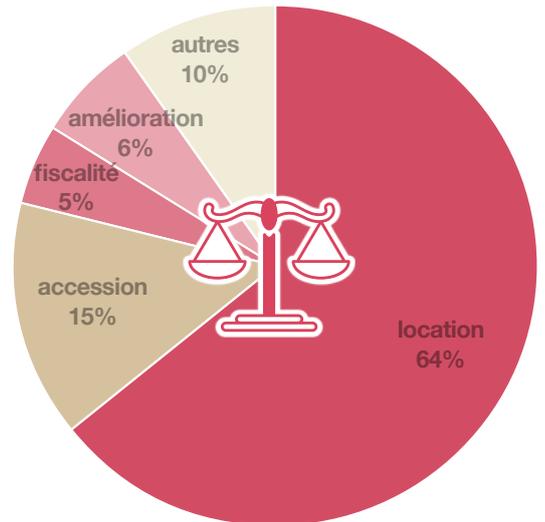
Avec un volume total de **7991 demandes**, l'activité des conseillères juriste est stable (19 conseils de moins / -0.2%). Le léger retrait enregistré sur la location a été compensé par un regain des demandes sur l'accèsion à la propriété et l'amélioration de l'habitat.

	%	2018	2017
Rapports locatifs	64 %	5144	5211
Accession à la propriété	15 %	1163	1102
Fiscalité	5 %	402	452
Amélioration de l'habitat	6 %	517	451
Relations de voisinage	2 %	167	197
Marché du logement	2 %	171	175
Copropriété	2 %	138	167
Diagnostics réglementaires	2 %	147	141
Règles d'urbanisme	1 %	56	73
Autres	1 %	86	41
		7991	8010

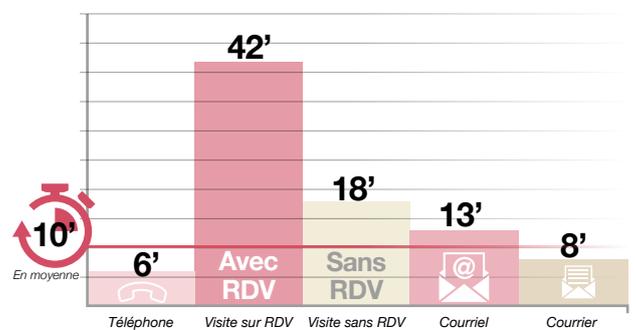
La location représente 64% de l'activité juridique

Avec un volume de **5144 demandes** d'informations, **le conseil sur les rapports locatifs a légèrement diminué (-1.3%)** malgré la publication de la loi ELAN en fin d'année.

- Toujours en tête des préoccupations (14%), **le congé du locataire** a suscité moins de consultations qu'en 2017 (-10% sur un volume de 813 demandes).
- A contrario les modalités du **congé du propriétaire** ont davantage posé question (+35%), sans toutefois dépasser celles portant sur les obligations du bailleur qui génèrent 8% des conseils.
- Deuxième source d'interrogation (10%), **le bail** et son contenu ont généré autant de consultations qu'en 2017.
- Dans un contexte économique difficile, les consultations sur les **impayés et les expulsions** sont des problématiques croissantes (+23%) ayant mobilisé 366 entretiens.
- De même, les conseils relatifs à la **non décence** et aux **réparations locatives** augmentent de 2% et représentent 575 sollicitations.
- Sous cet angle, la **sécurisation des rapports locatifs** demeure primordiale : le dépôt de garantie, le cautionnement et la garantie Visale ont ainsi motivé 577 contacts (soit 11% des demandes) dont 107 concernant les dispositifs d'Action Logement.
- Autre préoccupation actuelle, les **aides au logement** ont, comme en 2017, ont soulevé davantage de questions.



Durée moyenne des consultations



Les consultants sur les rapports locatifs

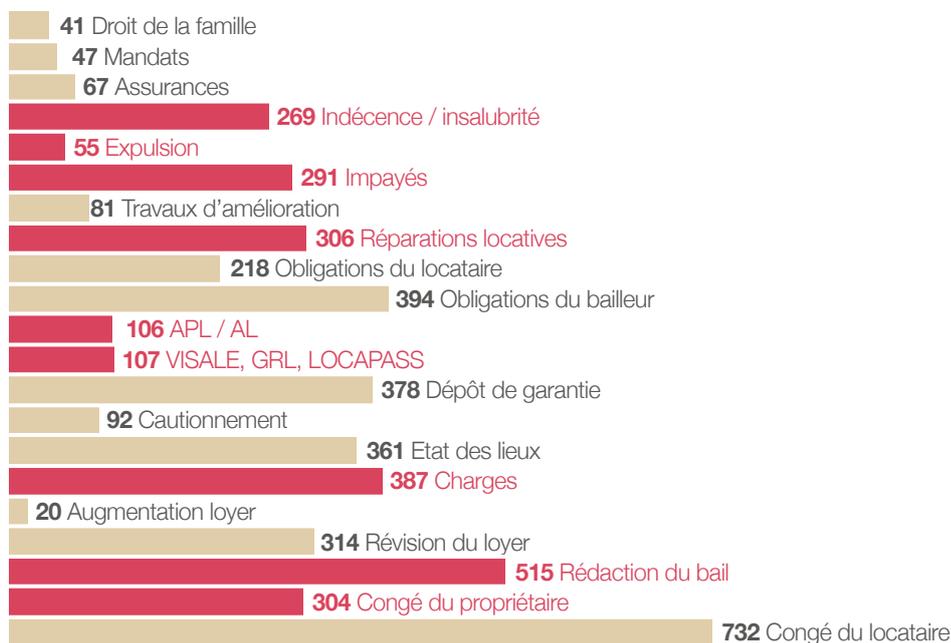
- 50% locataires dans le secteur privé
- 40% propriétaires bailleurs
- 7% locataires du parc HLM

ENQUETE SATISFACTION

auprès de 404 consultants

- 32% des consultants ont connu l'ADIL lors d'un **précédent passage** (21% pour l'ensemble des ADIL) et **31% par le bouche à oreille** (30% 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 sessions Garantie Jeunes

L'ADIL intervient sur la location auprès des jeunes pris en charge par la **Mission locale d'Issoudun** (4 matinées en 2018).

■ Les sessions OTDIF

Une conseillère juriste assure des sessions d'information sur la location auprès du public pris en charge par les **OTDIF** (Office Technique Départemental d'Insertion et de Formation) de Châteauroux, Issoudun et Le Blanc (6 matinées en 2018).



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.

Congé du bailleur pour reprise ou vente du logement

A compter du 1^{er} janvier 2018, le bailleur doit joindre une notice d'information au congé qu'il délivre à son locataire pour vendre le logement ou le reprendre pour y habiter.

Intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent

A compter du 1^{er} janvier 2018, un élément lié à l'étanchéité à l'air est intégré au décret « décence » du 30 janvier 2002.

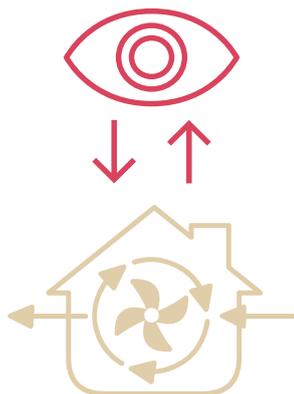
A compter du 1^{er} juillet 2018, les caractéristiques de l'aération suffisante du logement sont précisées : les dispositifs d'ouverture et de ventilation doivent être en bon état afin de permettre le renouvellement de l'air et l'évacuation de l'humidité.

Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) et baisse de l'APL

La loi de finances 2018 (art. 126) a institué une réduction de loyer de solidarité dans le parc social (organismes HLM et SEM), ainsi qu'une baisse du montant de l'APL pour les locataires concernés.

Élargissement de la garantie VISALE

Depuis le 23 mai 2018, Action Logement a décidé d'assouplir les conditions et la réglementation du dispositif Visale afin de le rendre accessible à un plus grand nombre de locataires.



Gel des loyers au 1^{er} janvier 2018 pour les logements conventionnés APL

Les loyers des logements conventionnés APL (HLM, conventionné communal et conventionné privé) dont la révision intervient habituellement le 1^{er} janvier, ne feront pas l'objet d'une révision au cours de l'année 2018 (art. 126 III C loi de finances 2018).

Bail mobilité

Créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018, le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé : d'une durée de 1 à 10 mois sans dépôt de garantie pour les logements meublés. Ce contrat s'adresse aux personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle.

L'acte de cautionnement

L'article 134 de la loi ELAN supprime le paragraphe manuscrit de la personne se portant caution.

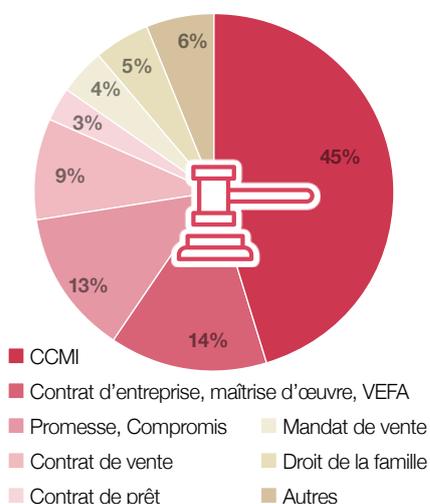
Le conseil sur l'accèsion à la propriété

La demande d'informations relatives à **l'accèsion à la propriété s'accroît de 5.5%** pour représenter un volume de **1163 conseils**.

LE VOLET JURIDIQUE DE L'ACCESSION

En hausse de 26%, les informations sur les différents **types de contrats** ont fait l'objet de **698 conseils** (554 en 2017).

Avec 415 contrats examinés cette année, les demandes sur les **contrats de construction de maison individuelle (CCMI)**, sur les contrats d'entreprise, les contrats de maîtrise d'œuvre, les contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), enregistrent la plus forte augmentation : +57% par rapport à 2017 (265 consultations).



Cette hausse significative des demandes ne provient pas d'une augmentation du nombre de projets mais découle malheureusement du suivi de plusieurs dizaines de foyers indriens confrontés à une situation inédite, à savoir la double faillite de leur constructeur et de l'assureur.

Pourtant très encadré et offrant le plus de garanties, le **Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)**, qui dans ce contexte a fait l'objet de 312 consultations (173 en 2017), a révélé une faille que le législateur a mis du temps à anticiper, transformant le projet d'une vie en véritable cauchemar pour les nombreux ménages qui en ont été victimes.

Effectivement, la liquidation judiciaire de plusieurs garants étrangers et d'assureurs dommage ouvrage a surpris tous les acteurs et déstabilisé toutes les garanties du CCMI. Pour pallier à ces défaillances, la France a créé un fonds de garantie mais qui ne fonctionne que pour les nouveaux contrats signés à compter du 1^{er} juillet 2018.

Ces circonstances exceptionnelles expliquent que les 97 conseils dispensés au sujet de la **faillite du constructeur** représentent cette année **32% des consultations** sur le CCMI (contre 1 en 2017).

LE CONSEIL AUX FUTURS ACCÉDANTS

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

■ Les aspects juridiques de l'accèsion

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'accèsion

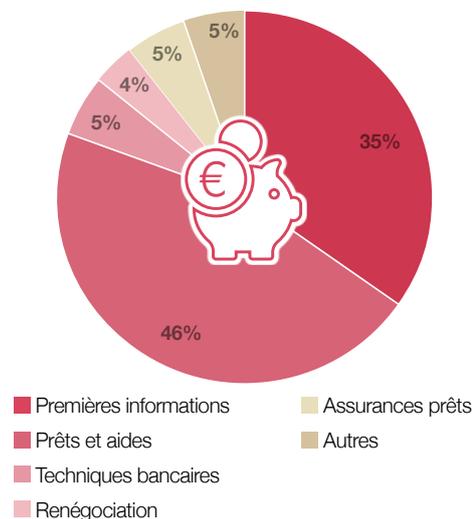
Etude des prêts et des aides, techniques bancaires, garanties...

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** recule de 15% avec **465 consultations** (548 en 2017).



Cette baisse est aussi bien ressentie sur les informations relatives aux prêts, passées de 190 à 126 conseils, que sur les simulations financières, passées de 178 à 129.

Avec des taux d'intérêt au plus bas chaque année, les questions sur les renégociations de prêts ne cessent de chuter, passant de 39 en 2016, à 26 en 2017 pour se réduire à 12 conseils en 2018.



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.

129 études de financement

C'est 49 études de moins par rapport à 2017. L'analyse des **20 diagnostics financiers** et des **109 plans de financement** étudiés en 2018 permet de mieux connaître les ménages qui veulent devenir propriétaires, ainsi que leurs projets.

PROFIL DES CANDIDATS À L'ACCESSION

En 2018, **96%** 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

- 56 ménages locataires du parc privé
- 36 ménages locataires du parc HLM
- 11 ménages déjà propriétaires
- 25 logés à titre gratuit

33% de ménages d'une seule personne
42 simulations

22% de couples sans enfants
28 simulations

46% de ménages avec enfants
69 simulations

- 22 foyers monoparentaux (17%)
- 12 ménages avec 1 enfant (9%)
- 25 avec 2 enfants ou plus (19%)

2386 €

C'est le **revenu mensuel** moyen des candidats à l'accession ayant sollicité l'ADIL en 2018 (290 € de moins qu'en 2017).

- 2268 € pour les accédants dans l'ancien (+245€)
- 3110 € pour les ménages se projetant sur le neuf (+638€)

LES OPÉRATIONS D'ACCESSION

86% des projets étudiés portent sur le parc ancien

■ 111 acquisitions d'un bien existant (149 en 2017)

- 44 projets à rénover (34% des études)
- 67 achats sans travaux (52% des simulations)

■ 18 achats ou constructions de logement neuf (29 en 2017)

137 693 €

C'est l'enveloppe moyenne des projets étudiés en 2018 (124 755 € en 2017).

■ Le coût moyen des opérations **augmente dans l'ancien**

132 895 € (+12 381 €)

- 144 896 € pour la rénovation
- 125 013 € pour l'achat d'un logement sans travaux

■ Le coût en **construction bondit**

167 282 € (+19 808 €)

638 €

C'est la **mensualité moyenne de remboursement** (605 € en 2017).

- elle augmente à 685 € en rénovation...
- s'abaisse à 568 € dans l'ancien sans travaux...
- contre 781 € dans le neuf.

LOCALISATION DES PROJETS

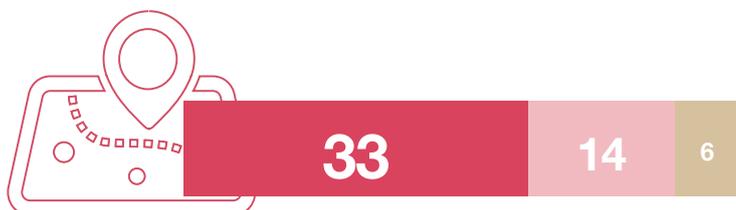
41% des candidats à l'accèsion à la propriété envisagent leur projet sur le territoire de Châteauroux Métropole

Le solde entre les ménages s'appêtant à quitter le territoire (61) et ceux qui y ont un projet (53) demeure pourtant déficitaire, ce qui n'est pas le cas des autres secteurs (portant sur de plus petits effectifs).

Reconduite en 2018, 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	%
61	Châteauroux Métropole	53	41 %
9	Val de l'Indre hors C.M.	3	2 %
17	Champagne Berrichonne	16	12 %
3	La Châtre en Berry	5	4 %
7	PNR Brenne	9	7 %
10	Val de Creuse Val d'Anglin	11	9 %
9	Valençay en Berry	16	12 %
116	INDRE	113	88 %
13	Hors département	16	12 %



- Châteauroux
- Ardentes, Déols, Le Poinçonnet, St-Maur
- Arthon, Coings, Diors, Etrechet, Jeu- les-Bois, Luant, Mâron, Montierchaume, Sassièges-St-Germain



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 23 au 26 mars 2018, 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 : études de financement sur le stand et animation Cyclo Watt sur le stand.

Possibilité de résiliation annuelle de l'assurance du prêt immobilier

Le Conseil Constitutionnel, le 12 janvier 2018 a validé le droit de tous les emprunteurs à résilier l'assurance de leur crédit immobilier, une fois par an, pour prendre un meilleur contrat.

Extinction des aides personnelles au logement pour l'accèsion à la propriété

L'article 126 de la Loi de Finances 2018 planifie l'extinction des aides personnelles au logement (APL, ALF, ALS) dans le cadre de l'accèsion à la propriété pour les prêts signés à compter du 1^{er} février 2018. Par exception, dans l'Indre, cette extinction ne s'appliquera qu'à compter du 1^{er} janvier 2020 aux APL pour les prêts concernant les logements anciens.

Prêt à Taux Zéro

La loi de Finances pour 2018 a abaissé la quotité de prêt du PTZ dans le neuf à 20% de l'opération au lieu de 40% toujours en vigueur dans l'ancien avec travaux.

L'amélioration de l'habitat

Le conseil sur **l'amélioration de l'habitat** délivré par les juristes augmente de 15% avec **517 consultations** (451 en 2017).

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).

Sérénité et Agilité : le dispositif Habiter Mieux s'étoffe

Avec la nouvelle formule AGILITÉ, certains travaux en maison individuelle peuvent être subventionnés sans condition de gain énergétique (entreprise RGE obligatoire) : changement de système de chauffage, isolation des combles aménagés ou aménageables.

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).

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.

La fiscalité

Avec un volume de **402 consultations**, le conseil sur la **fiscalité** recule de 11% (452 conseils en 2017).

- En hausse de 14% cette année, les **avantages fiscaux** liés à l'investissement locatif polarisent 34% des demandes.
- En recul de 32%, les conditions d'application du **crédit d'impôt** ont généré 16% des conseils.
- Malgré le dégrèvement de 30% de la taxe d'habitation pour certains contribuables, les questions sur les différentes **taxes** (habitation, foncière, urbanisme, TVA...) diminuent de moitié cette année (11% des conseils).
- Les demandes relatives aux **revenus fonciers** représentent 19% des conseils.
- Constantes, les informations sur les **plus-values immobilières** représentent 4% des demandes.

Crédit d'impôt pour les dépenses d'équipements en faveur de l'aide aux personnes

Cette aide, non soumise à conditions de ressources, pour les dépenses liées à l'installation, ou au remplacement d'équipements pour les personnes âgées ou handicapées, est prolongée jusqu'au 31/12/2020.

Extension de « COSSE Louer Abordable » en zone C

La loi ELAN (art 162) étend le bénéfice de la déduction « Louer abordable » aux locations de logements situés dans la zone C, mais uniquement lorsqu'il s'agit de conventionnement social avec travaux.

Crédit d'impôt de transition énergétique

La loi de Finances pour 2018 proroge le CITE jusqu'au 31 décembre 2018 mais avec quelques modifications :

- les chaudières HPE au fioul ne sont plus éligibles (THPE éligibles au taux de 15% jusqu'au 30 juin 2018)
- les volets isolants et les portes d'entrée ne sont plus éligibles
- les fenêtres restent éligibles mais au taux de 15% et uniquement jusqu'au 30 juin 2018 (et à la condition que les travaux visent à remplacer des parois en simple vitrage)

LE CONSEIL À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Pour déterminer les incidences d'un régime fiscal par rapport à un 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 2018, 43 projets ont ainsi été étudiés à l'aide du logiciel simuloc, soit 13 de moins qu'en 2017.

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

La copropriété

Le thème de la **copropriété** représente cette année un volume de **138 consultations** (1670 en 2017).

- 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 53 consultations, soit 38% des conseils en la matière.

Immatriculation des copropriétés avant le 31 décembre 2018

Réalisée par le syndic professionnel ou bénévole, l'inscription au Registre National des Copropriétés est obligatoire pour tous les immeubles d'habitation en copropriété (quelque soit le nombre de lots et même lorsqu'ils comportent aussi des bureaux ou des commerces).

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 **56 consultations** (73 en 2017).

Le domaine du **permis de construire** majoritairement évoqué a suscité 23 conseils (35 en 2017) principalement pour connaître les surfaces prises en compte pour l'appréciation des autorisations (simple déclaration de travaux ou permis de construire).

En hausse cette année, les questions sur le droit de construire ont fait l'objet de 20 conseils notamment en raison des restrictions du foncier constructible prévues par les futurs PLUI.

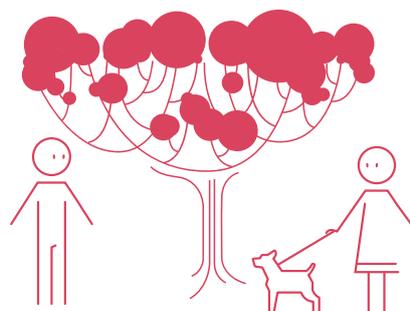
Etudes de sol

La loi ELAN (art 68) rend obligatoire une étude géotechnique préalable lors de la vente d'un terrain à bâtir dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse.

Les règles de voisinage

Les questions sur les **relations de voisinage** ont été plus nombreuses cette année, atteignant un volume de **167 consultations** (197 en 2017).

- La part des contacts liés aux **troubles du voisinage** évolue de 27% (76 consultations) avec des questions principalement axées sur les constructions en limite de propriété, les droits de passage et les canalisations.
- Les problèmes de **mitoyenneté** (63 conseils) ont peu évolué.
- A contrario, les demandes d'information relatives aux **servitudes privées** (23 conseils) ont diminué de 23% cette année.



Le marché du logement

Les demandes sur le **marché local** ont soulevé cette année **171 consultations** (175 en 2017).

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

- 33% de propriétaires occupants
- 26% de locataires du secteur privé
- 5% de locataires du parc HLM
- 25% de propriétaires bailleurs
- 5% sont logés à titre gratuit
- 6% de professionnels

DES INDICATEURS LOCAUX AU SERVICE DES PROJETS IMMOBILIERS



Les demandes relatives aux niveaux de **loyers d'habitation ont bondi**, avec un volume de 122 consultations (82 en 2017), soit 71% des données délivrées.

Ces éléments intéressent essentiellement les locataires (47 sur 122) et **propriétaires bailleurs** (40 sur 122) qui souhaitent, généralement à l'occasion d'un changement de locataire, ajuster le loyer aux valeurs du marché.

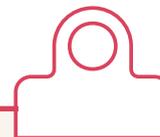
Ces données sur les loyers de marché sont également sollicitées par un **public d'investisseurs** (21) soucieux d'étudier la faisabilité d'un projet locatif ou d'estimer au plus juste l'équilibre financier de leur opération



Les demandes sur les offres de **terrains à bâtir** ne représentent que 12 consultations du fait que les consultants ont accès à ces informations sur le site de l'ADIL.

Lotissement et délai de rétractation

La loi ELAN (art 79) allonge le délai de rétractation, qui passe de 7 à 10 jours, pour l'achat d'un terrain en lotissement.



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** représente 35 consultations (47 en 2017), soit 27% des données délivrées.

Ces demandes émanent surtout de **propriétaires occupants** (24 sur 35) ou de bailleurs (2) qui vendent ou achètent un nouveau bien mais aussi de locataires ayant un projet d'accession à la propriété (7).



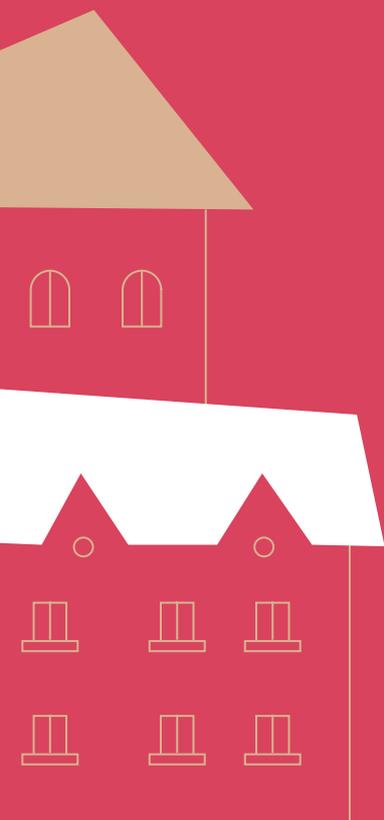
35 ménages se sont également adressés à l'ADIL pour **rechercher un logement social**.

Frais de notaires allégés dans l'Indre

L'Indre est l'un des trois départements en France à avoir reconduit l'allègement des droits de mutation (3.8% contre 4.5%). L'acquisition d'un logement HLM est quant à elle totalement exonérée de droits de mutation.

4

Le conseil info énergie

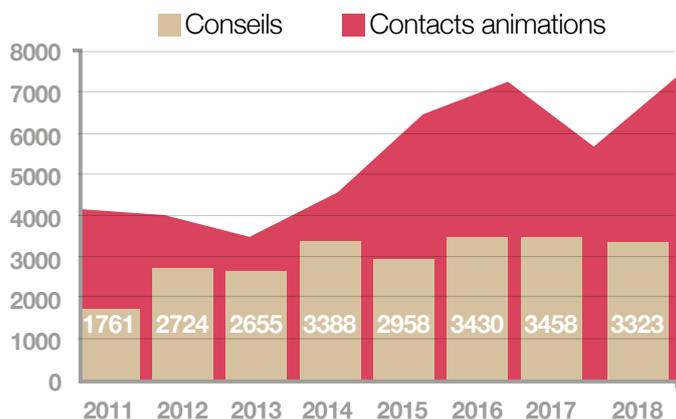


La fréquentation de l'Espace Info Énergie



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

Avec un volume de **3323 consultations**, l'EIE se maintient à un **haut niveau de demandes** : malgré une baisse de 4% (3458 en 2017), l'Indre représente ainsi **22% des contacts régionaux**. Le nombre de contacts par conseiller est quasiment deux fois supérieur à la moyenne régionale.



Ce niveau de conseil conforte la représentativité de l'Espace Info Énergie sur le département : le taux de consultation moyen s'élève ainsi à **31,9 conseils pour 1000 foyers**.

La massification du conseil et la nature des informations délivrées ont légèrement impacté la durée moyenne des consultations qui est de **17 minutes** (20 en 2017).

De par leur activité, les conseillers Info Énergie ont contribué au passage à l'acte pour la réalisation de **25,77 M€ de travaux** et permis de créer ou maintenir **369 emplois** pour l'année 2018 (base de calcul OPEN ADEME/MEEDDAT).

Dans un contexte où l'activité s'est davantage concentrée sur le conseil individuel, le nombre d'actions d'animation est stable (37) mais a néanmoins permis de sensibiliser 7361 personnes (+31%).

ENQUETE SATISFACTION

auprès de 92 consultants

- **40%** des consultants ont connu l'EIE par des **amis**
- **45%** prévoient de réaliser des travaux dans moins de 6 mois
- **97%** ont été **satisfaits** des conseils délivrés
- **77%** 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.

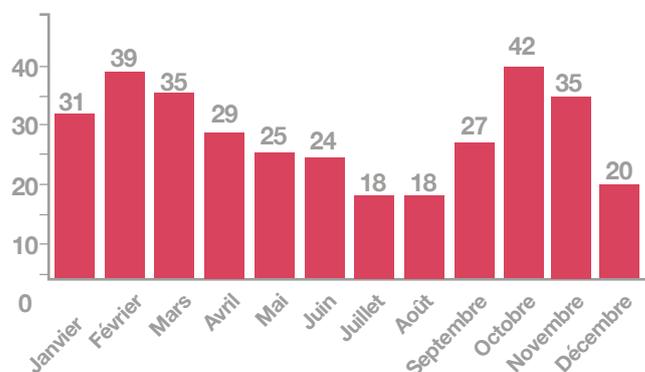
Le Point Rénovation Info Service (PRIS)

La mise en place des Points Rénovation Info Service (PRIS) fin 2013 puis les campagnes de communication nationale du réseau FAIRE en 2018 ont véritablement conforté l'Espace Info Énergie comme guichet unique départemental pour toutes les questions de rénovation énergétique.

C'est ainsi que la **moyenne mensuelle des contacts de l'EIE** se stabilise à plus de **275 contacts** depuis 2014.

Les contacts orientés vers les opérateurs ANAH restent à un haut niveau, ce qui témoigne du bon fonctionnement du PRIS : **343 fiches de liaison** ont été directement transmises aux opérateurs ANAH en 2018 (361 en 2017).

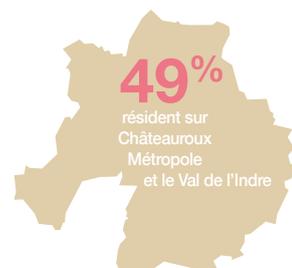
LES FICHES DE LIAISON PRIS



VENTILATION DES 343 FICHES DE LIAISON PRIS

- PIG Châteauroux Métropole : **90**
- PIG Brenne-Val de Creuse : **74**
- OPAH de la Châtre en Berry : **46**
- OPAH Val de l'Indre-Brenne : **20**
- OPAH d'Issoudun : **4**
- Diffus : **23**
- ANAH : **86**

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, syndics...

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

Les projets concernent pour 96% des habitations individuelles et plus particulièrement des logements anciens (94%).

Les consultations pour les constructions neuves restent peu nombreuses. Elles représentent seulement 3,6% des consultations (7% en 2014).



Les consultations concernant les logements collectifs et les copropriétés se maintiennent encore cette année et essentiellement dans le cadre de l'accompagnement des «ENERGETIS copropriété» pour la réalisation d'audits énergétiques.

LA RECHERCHE DE SOLUTIONS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

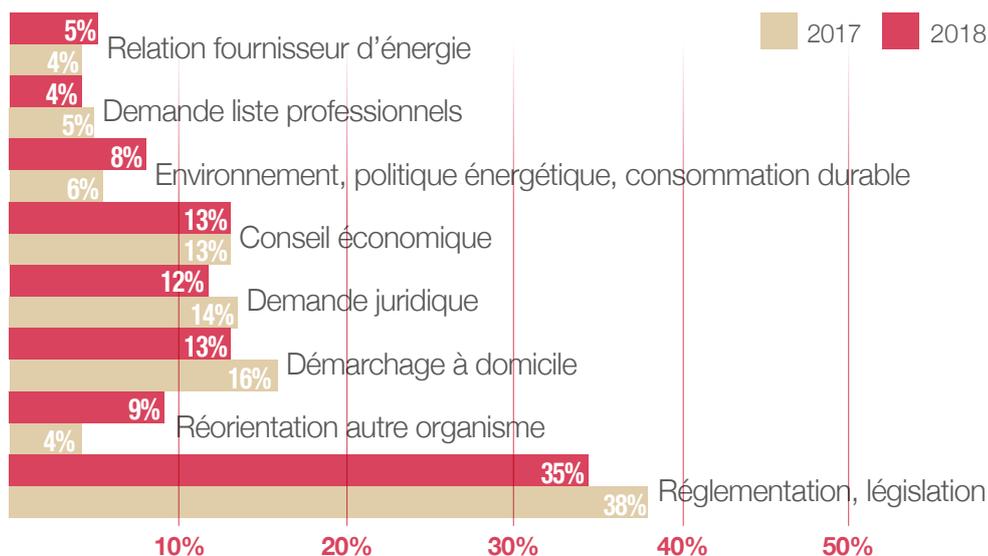
■ Majoritaires, les **informations techniques** demeurent abordées dans **55%** des conseils.

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 **44%** des demandes : les consultants sont à la recherche à la fois de solutions techniques pour leur projet mais également d'une solution financière.

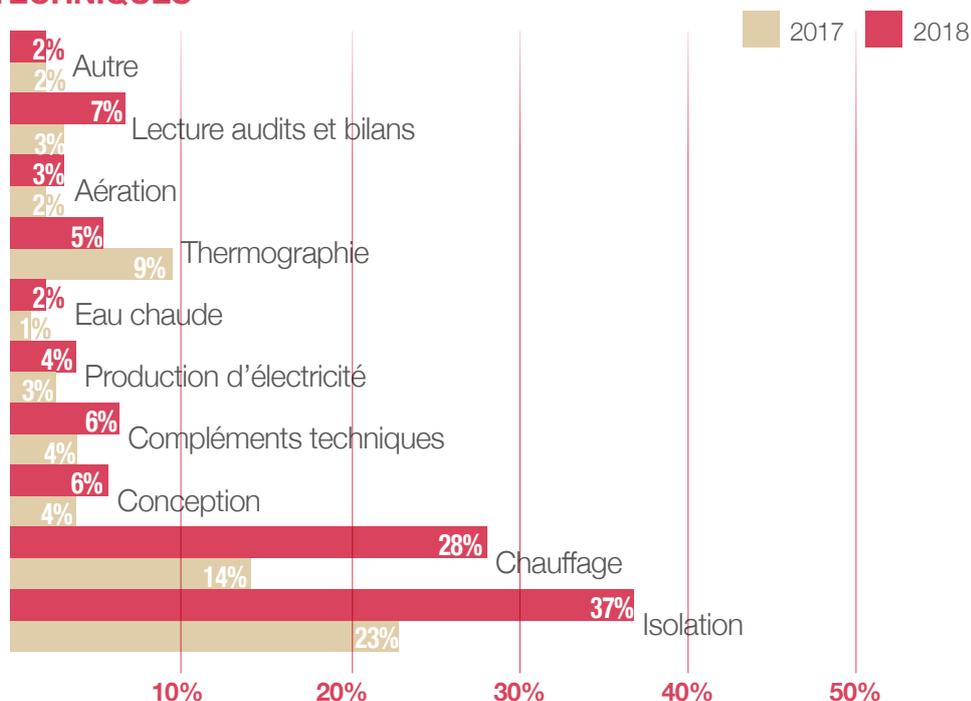
■ Les **données générales** suscitent **23%** des questions.

LES QUESTIONS GÉNÉRALES



- Les **informations réglementaires** restent les plus fréquentes mais fléchissent de 26% (365 conseils contre 494 en 2017)
- Les abus liés au **démarchage à domicile** reculent de 33% (140 demandes contre 208), mais constituent le deuxième poste de consultation à caractère général.
- Suite au lancement du dispositif Agilité par l'ANAH, les demandes de **listes de professionnels** ou de confirmation que le professionnel est bien RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) ont été un peu plus nombreuses (+14 demandes / +19%).

LES QUESTIONS TECHNIQUES



■ Les questions sur l'**isolation (37%)** et le **chauffage (28%)** sont les plus courantes : leurs proportions retrouvent un niveau habituel.

Les principales thématiques



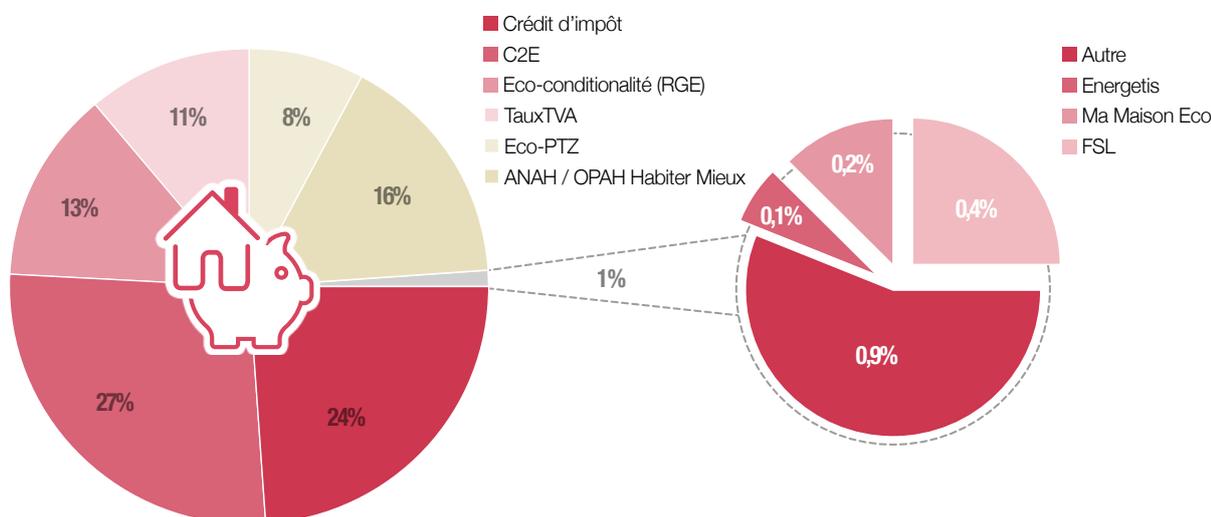
FINANCEMENT : L'ÉVENTAIL DES DISPOSITIFS D'AIDE

■ Portant sur 27% des interrogations, le dispositif de **Certificats d'Économies d'Énergie (C2E)** passe cette année, avec 1388 demandes, devant le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) sollicité à hauteur de 24% (1213 renseignements).

Avec la nouvelle aide Agilité qui finance certains travaux sans condition de gain énergétique, le programme Habiter Mieux de l'ANAH a mobilisé cette année 16% des demandes sur les financements (816 conseils), tandis que l'éco-prêt à taux 0% (Eco-PTZ) demeure à 8% avec 394 consultations.

■ En léger retrait, les informations sur les taux de TVA et l'éco-conditionnalité (RGE) représentent respectivement 11% (571 demandes) et 13% (661 demandes) des questions financières.

■ Les dispositifs régionaux demeurent trop peu sollicités : les aides ÉNERGÉTIS, ENERGETIS COPRO et le concours régional «Ma Maison Eco» subissent le **faible engouement pour les projets de rénovation globale** malgré l'appui financier et technique proposé par la Région Centre-Val de Loire par l'intermédiaire de l'Espace Info Énergie.

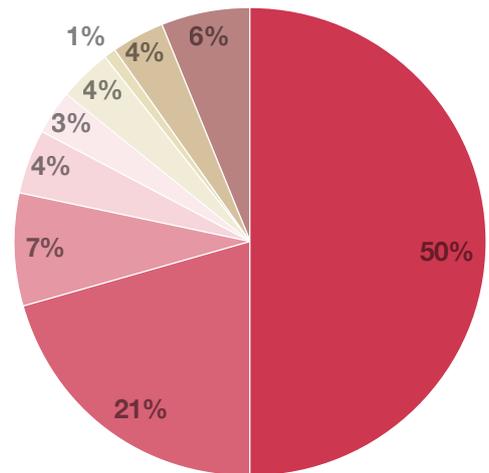


CONCEPTION : L'AIDE AU CHOIX DES TRAVAUX

En matière de conception, les demandes les plus nombreuses concernent les accompagnements au choix des travaux et à l'optimisation énergétique : les études thermiques, le bilan **Dialogie ou Energetis** représentent ainsi 58% des demandes (144 études ou lectures de bilans, contre 176 en 2017).

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

Les questions sur les **réglementations thermiques** occasionnent 21% des conseils (52 consultations).



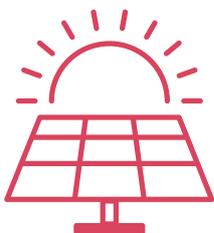
- Etudes ou lecture DIALOGIE
- Réglementation thermique
- DPE
- Etudes ou lecture ENERGETIS
- Etudes thermiques
- Etanchéité à l'air
- Ossature bois
- Eco matériaux
- Autre

ISOLATION : UNE APPROCHE GLOBALE DU BÂTIMENT

La demande initiale du consultant porte sur **l'isolation des plafonds et des toitures (44%)**, puis le remplacement des **vitrages et menuiseries (34%)**, et enfin **l'isolation des murs (17%)**, 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 plus de la **moitié des demandes**, le **bois énergie** suscite toujours de l'intérêt (30%/+11%), notamment les appareils indépendants à granulés.
- Les conseils sur les **pompes à chaleur** augmentent (+25.5%) et génèrent 20% des consultations (133 conseils).
- Les **énergies conventionnelles** demeurent très présentes avec en tête, le gaz naturel (22%), suivi du fioul (14%) et de l'électricité (10%).



■ En matière d'eau chaude sanitaire, 23% des consultations ont concerné les **chauffe-eau thermodynamiques** (37% en 2017).

■ Les **chauffe-eau solaires** suscitent moins d'intérêt, générant 17% des conseils.

Les systèmes de production d'eau chaude à partir d'énergies renouvelables représentent ainsi 40% 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** (65%) et les **tarifs d'achat de l'électricité produite** (26%).

Les questions sur l'**auto-consommation** ou «pseudo-autoconsommation» représentent 8% 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 2018 est stable, avec **69 bilans énergétiques** (67 en 2017).

■ DIALOGIE®

Ce bilan thermique simplifié est un des outils du conseil approfondi du réseau des Espaces Info Énergie. Entièrement gratuit, il aide le particulier à faire les meilleurs choix de travaux.

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

En 2018, l'Espace Info Energie a effectué **64 bilans DIALOGIE®** et 13 autres réalisés pour le Fonds de Solidarité Logement (FSL) pour des 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.

L'Espace Info Energie restitue les résultats au demandeur et accompagne ses commentaires d'informations sur les aides financières.

En 2018, les conseillers ont réalisé **5 bilans ENERGETIS** (3 en 2017).

■ ENERGETIS COPRO

Ce dispositif permet d'accompagner les copropriétés qui souhaitent s'engager dans la réalisation d'un audit thermique et des travaux qui vont au-delà des exigences réglementaires.

Ce dispositif permet d'obtenir une aide financière du Conseil régional et un suivi par un conseiller référent.

En 2018, **12 copropriétés** ont été accompagnées par l'Espace Info Energie.

■ INDrenov

Pour faciliter les démarches et aboutir à un projet de qualité, l'EIE 36 a mis en place un livret d'accompagnement qui suit le cheminement logique d'un projet de rénovation énergétique en précisant les différentes étapes auxquelles les conseillers peuvent intervenir.

Ce livret est complété au fur et à mesure de l'avancée du projet par tous les documents utiles (bilan thermique, devis, documentation technique...).

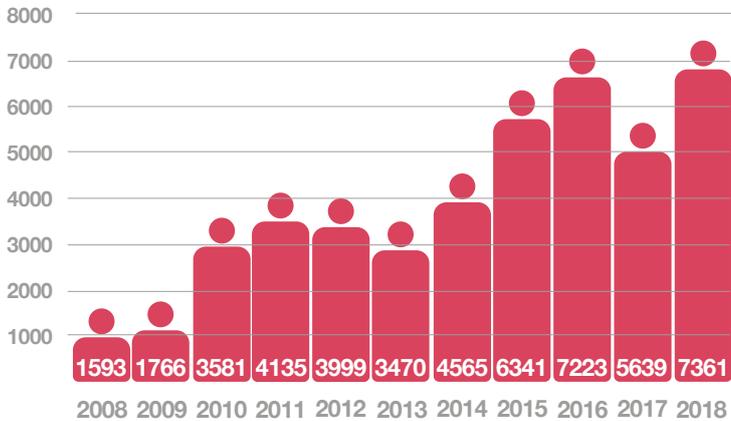
Ce support permet également de faciliter les échanges avec les professionnels et les financeurs.

L'activité d'animation

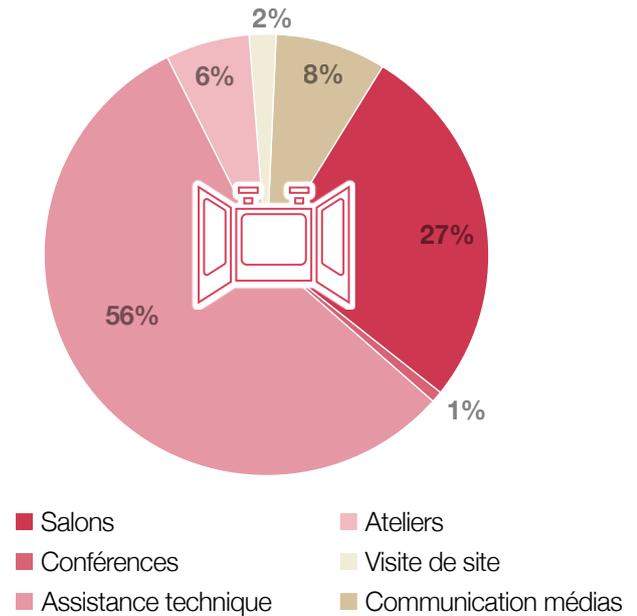
En 2018, les actions d'animation ont touché **7361 personnes**, contre 5639 en 2017, soit une **hausse de 31%**.

Prioritaire, l'activité de conseil, reste privilégiée sur les actions d'animation destinées à promouvoir l'Espace Info Énergie.

EVOLUTION DU PUBLIC SENSIBILISÉ



LES ACTIONS D'ANIMATION EN 2018



LES ACTIONS DE L'ESPACE INFO ENERGIE

■ Le défi énergie

Se déroulant à l'échelle régionale depuis 2011, le défi, co-animé dans l'Indre par l'Espace Info Energie et le CPIE, a permis d'atteindre au moins **8% d'économies d'énergie pour les 22 familles engagées en 2018** (3 équipes).

■ La campagne thermographique

A l'aide de la caméra infra-rouge acquise en 2011, l'Espace Info Energie a mené en 2018 une nouvelle campagne de thermographie verticale permettant de visualiser les déperditions énergétiques dans **136 logements situés à Issoudun**.

■ Les réunions techniques

- Service en ligne de l'ANAH (mon projet.gouv.fr)
- Plan de déploiement des Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE)
- E-learning Dialogie
- Compteur Linky (Enedis)
- Enquête constructeurs DDCCRF
- Projet d'appartement pédagogique (OPAC)

■ Les formations

- Géothermie (Ademe)
- Habilitation électrique (Greta)
- Accompagnement au changement (Ademe)
- Devenir conseiller (Ademe)
- Réseaux sociaux (Ekela)

94%
GRAND PUBLIC

Public relais (artisans, associations...)
364 personnes

37
ANIMATIONS

18 494 documents
distribués

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 2018 page 9



