

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

Il 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

Il 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 les prêts auxquels peut prétendre le futur accédant.

160 ÉTUDES DE FINANCEMENT

C'est 31 études de plus par rapport à 2018. L'analyse des **38 diagnostics financiers** et des **122 plans de financement** étudiés en 2019 permet de mieux connaître les ménages qui veulent devenir propriétaires, ainsi que leurs projets.



PROFIL DES CANDIDATS À L'ACCESSION

En 2019, **93%** des candidats à l'accession sont des ménages **primo-accédants**.

Les conseillères financières doivent faire preuve de pédagogie pour vulgariser des mécanismes souvent complexes, tout en veillant à sécuriser au mieux ce premier projet.

75% des futurs accédants sont locataires

- 76 ménages locataires du parc privé
- 44 ménages locataires du parc HLM
- 15 ménages déjà propriétaires
- 25 logés à titre gratuit

38% de ménages d'une seule personne
60 simulations

22% de couples sans enfants
35 simulations

41% de ménages avec enfants
65 simulations

- 33 foyers monoparentaux (21%)
- 17 ménages avec 1 enfant (11%)
- 15 avec 2 enfants ou plus (9%)

2093 €

Le **revenu mensuel moyen** des candidats à l'accession ayant sollicité l'ADIL en 2019 est moins élevé qu'en 2018 (-293 €).

- Il s'élève à 2633 € pour les ménages se projetant dans le neuf (-477 €).
- Ce revenu mensuel est de 2053 € pour un projet d'achat dans l'ancien (-215 € en 2018).



LES OPÉRATIONS D'ACCESSION

86% des projets étudiés portent sur le parc ancien

■ **149 acquisitions d'un bien existant** (111 en 2018)

76 projets à rénover (51% des études)

Après une baisse en 2018, la rénovation d'un logement ancien retrouve un niveau habituel (+32 simulations).

73 achats sans travaux

Les opérations dans l'ancien sans travaux se maintiennent à un bon niveau et ce, depuis 2016 (+5 simulations).

■ **11 achats ou constructions d'un logement neuf**

Effet des incitations financières à la rénovation, de moins en moins de ménages privilégient une opération de construction : 48 en 2016, 29 en 2017, 18 en 2018, 11 en 2019.

126 860 €

En écho à la baisse du revenu mensuel, **l'enveloppe moyenne des projets** étudiés en 2019 chute de 10 833 €.

124 743 € dans l'ancien (-8152 €)

- 126 342 € pour la rénovation (-18 544 €)
- 123 079 € pour un logement sans travaux (-1934 €)

155 523 € dans le neuf (-11 759 €)

577 €

Avec un coût d'opération en baisse et des taux d'intérêt au plus faible, la **mensualité moyenne de remboursement** diminue quelle que soit la nature du projet (638 € en 2018) :

- 593 € en rénovation
- 535 € dans l'ancien sans travaux
- 751 € dans le neuf

59 % des candidats à l'accession à la propriété envisagent leur projet sur le territoire de Châteauroux Métropole.

■ L'augmentation du nombre d'études de financement en 2019 bénéficie au territoire de Châteauroux Métropole qui enregistre 41 demandes supplémentaires.

■ La ville-centre, qui totalise 65 projets, est la grande gagnante avec 32 simulations de plus par rapport à 2018 (+6 pour la proche couronne et +3 pour les autres communes de l'agglomération).

■ Le nombre d'études de financement attachées à un projet en territoire rural se maintient ou diminue légèrement selon les secteurs.

■ Les projets envisagés à l'extérieur du département sont en nette diminution cette année (4 études contre 11 à 16 ces trois dernières années).

ORIGINE DES CANDIDATS À L'ACCESSION ET LOCALISATION DE LEUR PROJET

Origine	Pays	Projet	%
101	Châteauroux Métropole	94	59 %
5	Val de l'Indre hors C.M.	3	2 %
10	Champagne Berrichonne	11	7 %
9	La Châtre en Berry	11	7 %
9	PNR Brenne	7	4 %
11	Val de Creuse Val-d'Anglin	13	8 %
10	Valençay en Berry	17	11 %
155	INDRE	156	98 %
5	Hors département	4	3 %

NOMBRE DE PROJETS SUR CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE EN 2019



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



LES ACTIONS EN MATIÈRE D'ACCESSION

■ La semaine de l'accession à la propriété

Du 22 au 25 mars 2019, le réseau ANIL/ADIL s'est mobilisé pour aider les futurs propriétaires à préparer leur projet d'accession.

L'ADIL a profité du **salon de l'habitat** pour développer cette action en organisant l'opération « **36 offres de biens à rénover dans l'Indre** » en partenariat avec la FNAIM.

Cette initiative, qui a réuni des binômes de conseillers ADIL et agents immobiliers, a été valorisée au plan national par la démarche **#ImmoRENO**, pilotée par l'ADEME et le Plan Bâtiment Durable.



L'ADIL 36 fait ainsi partie des 9 structures pilotes (+17 agents immobiliers) à avoir travaillé sur la mobilisation des **agents immobiliers sur la rénovation énergétique**.



LES OUTILS AU SERVICE DES ACCÉDANTS

■ 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.

