

Réunion : Etude de dossiers ayant rencontrés des difficultés de financement

Vendredi 11 novembre 2015 - 9h à 12h

Lieu de réunion : 17 avenue du 6 juin
(Caen)

- Compte-rendu -

Etaient présents

Dominique Geslin, ABC Isolation
Nicolas Marie, Conseiller HSD Biomasse-Normandie
Nathalie Riche, Conseillère HSD ARIM/Soliha
Peggy Messier, Région Basse-Normandie
Annie Motte, Région Basse-Normandie
Excusé le CA

Ordre du jour

- Rappel de l'enjeu de structuration régionale et ARDD le 2 décembre 2015
- Etude de dossiers ayant rencontrés des difficultés du fait de manque de financement
- Identifications des types de blocages rencontrés

- **Rappel de l'enjeu de structuration régionale et ARDD le 2 décembre 2015**

Un Atelier est plus spécifiquement dédié aux acteurs de la structuration régionale il s'agit de l'atelier B qui comprendra deux tables rondes.

Une première qui fera intervenir les représentants des 3 pôles de compétence et la deuxième qui fera intervenir des particuliers.

Nicolas Marie et Dominique Geslin vont solliciter des particuliers afin de proposer deux ou trois particuliers qui pourraient témoigner le 2 après midi (en plus des 3 sont déjà prévus)

- **Etude de dossiers ayant rencontrés des difficultés du fait de manque de financement**

Cas 1 dossier Cas1 (personne de 75 ans) Villerville suivi par Nicolas Marie Biomasse et Marion Poulain de l'ARIM

Revenu fiscal de référence 10 800 €

Dossier rénovation suite à acquisition – rénovateur qui a réalisé les chiffrages Archiviolette

Souhaite habiter le logement après travaux actuellement habite Paris. Maison des années 50 inhabitable en l'état mais à forte valeur patrimoniale

Le plan de financement prévoyait une aide ANAH à hauteur de 50% et celle-ci a fluctué durant la constitution du dossier et désormais est passée à 35% d'où un manque de financement de 10 000 €

DEPENSES		RESSOURCES		
travaux rénovation	35 000,00 €	ANAH	15 000,00 €	15,79%
frais études	6 500,00 €	Région	10 000,00 €	10,53%
autres travaux	53 500,00 €	OPAH	3 000,00 €	3,16%
		CARSAT	2 500,00 €	2,63%
		Reste à charge	64 500,00 €	67,89%

Voir à étudier d'autres aides

APL prêt habitat voir la CAF ? éco prêt ? CI 4 800 €, Fondation Abbé Pierre 6 000 €, agence Seine Normandie ?

Aucun banquier ne lui a fait une offre le dossier reste bloqué

Cas 2 dossier cas 2 à Merville Franceville suivi par Nicolas Marie Biomasse et Mme Paris de l'ARIM

Revenu fiscal de référence : 13 700 € revenus modeste €

Dossier rénovation

Le coût de la rénovation BBC 48 000 €

La disponibilité financière maxi 29 000 € (soit -40% de réduction coté énergie)

DEPENSES		RESSOURCES		
travaux rénovation	48 000,00 €	ANAH	10 000,00 €	20,83%
		Région	4 000,00 €	8,33%
		Habiter mieux	2 000,00 €	4,17%
		CI	2 000,00 €	4,17%
		Reste à charge	30 000,00 €	62,50%
	48 000,00 €		48 000,00 €	100,00%

Reste prêt à taux zéro

Cas type qui devrait être prise en charge en termes de risque par la Région dans le cadre du BBC

Cas 3 dossier cas 3 suivi par Nathalie RICHE et ABC

Revenu fiscal de référence ménage modeste €

Dossier rénovation

Le coût de la rénovation BBC 43 700 €

Les aides :

DEPENSES		RESSOURCES		
travaux rénovation	43 700,00 €	ANAH	7 000,00 €	16,02%
		Région	10 000,00 €	22,88%
		Habiter mieux	3 000,00 €	6,86%
		CARSAT	2 500,00 €	5,72%
		Crédit impôt	3 000,00 €	6,86%
		Reste à charge	18 200,00 €	41,65%
	43 700,00 €		43 700,00 €	93,14%

Reste prêt à taux zéro

Mais l'ANAH n'aide plus les modestes donc le dossier a été arrêté.

En plus de cela le foyer a eu un décès le projet est complètement réorienté.

Cas 4 dossier cas 4 suivi par Nicolas et les chantiers du pays d'auge

Revenu fiscal de référence ménage modeste €

Dossier rénovation prévu en BBC le plan de financement devait prendre en compte l'aide ANAH

Le dossier a été constitué fin 2014 la famille a habité dans le garage durant tout l'hiver en attendant une réponse ANAH qui a été au printemps défavorable.

8 mois d'attente pour une famille

Les aides ANAH ne sont pas assez stables et rendent caduques des projets et mettent des familles en difficultés.

Cas 5 dossier cas 5 suivi par ABC

Revenu fiscal de référence 12 800 € ménage très modeste €

Dossier rénovation prévu en BBC le plan de financement prend en compte l'aide ANAH

Montant des travaux 46 156 €

DEPENSES		RESSOURCES		
travaux rénovation	46 156,00 €	ANAH	10 000,00 €	21,67%
		Région	10 000,00 €	21,67%
		Habiter mieux	3 500,00 €	7,58%
		Bayeux intercom	500,00 €	1,08%
		éco prêt	20 000,00 €	43,33%
		Reste à charge via CI	2 156,00 €	4,67%
	46 156,00 €		46 156,00 €	56,67%

L'entreprise a dû accompagner le client 5 fois dans la banque (société générale) constat 3 interlocuteurs différents, une méconnaissance de l'éco-ptz, ne connaissait pas les formulaires, le dossier de Bayeux a été finalement traité à Caen.

Une commission « analyse du risque » a refusé le dossier (sans motif) puis la banque a demandé un cautionneur

Le prêt a été enfin accordé avec une assurance d'un coût de 7,50€ par mois

La banque a demandé confirmation des aides publiques.

Cas N°6

Cas similaire au cas N°5 les problèmes rencontrés sont les mêmes

Cas N° 7

Le CA ne souhaitait pas faire un éco ptz ils ont précisé que les travaux n'étaient pas éligibles le particulier a donc été voir une autre banque ce qui a finalement « débloqué » la situation au CA

Cas N° 8

L'éco-ptz a été refusé par LCL sans motif le client a changé de banque

Cas N° 9

La BREED doit dans ce dossier prévoir la renégociation du prêt acquisition et associer un éco ptz et un prêt travaux , ce dossier a pris du retard car la banque a mis plus de 2 mois pour faire son offre.

• Identification des types de blocages rencontrés auprès des banques

- Méconnaissance de l'éco-ptz et des formulaires associés (cas 5, 6, 7,8) tous les conseillers ne sont pas au courant et l'éco-ptz ne fait pas partie de leurs objectifs
- Délais long pour l'établissement des offres
- Les assurances sur les Eco-prêt ou sur les prêts :
Exemple dossier XXX ou pour 20 000 € de prêt sur 120 mois le LCL demandait 4000 € après négociation divisé par 4
- Autres besoin garantir les aides publiques (cas 5, cas 6, cas 7)
- Garantir le risque (encore faudrait-il bien identifier les zones de risque non couvertes par les banques le cas de la personne de 75 ans doit en faire partie)
- Voir avec les banques si elles indiquent bien à leurs clients que les prêts travaux voir éco ptz est bien éligible à l'APL en cas d'acquisition rénovation

- Attention à bien établir les flux financiers pour éviter que les entreprises ne soient obligées d'être les derniers remparts aux problèmes de trésorerie des particuliers dues aux délais de paiement des aides publiques
 - Les avances procivis sont de plus en plus complexes à obtenir (pièces à fournir et délais avant la prise de décision) car l'ANAH intervient avec des avances uniquement pour le public très modeste. Voir avec les banques dans l'établissement des flux a bien prendre en considération les avances.
- **Identification d'autres problèmes et informations recueillies**
- Rappeler au BE l'importance de mentionner des fourchettes lors de l'estimation des travaux.
 - Informer les banquiers que le « taux de casse » sur la non atteinte des objectifs est d'environ 2% cela comprend un imprévu chantier ou une erreur entreprise ou encore une liquidation d'entreprise
 - Le manque de financement Anah dans l'Orne provoque de gros retard dans la gestion des dossiers (fin 2014 200 dossiers de bloqués et fin 2015 250 dossiers de bloqués) certaines entreprises fuient ces dossiers ou des aides ANAH sont envisagées en raison des délais de réalisation.
 - Problème identifié les modifications de règles ANAH qui ont mis à mal des dossiers BBC de clients modestes, le plan de financement étant complètement remis en cause (cas 3 , cas 4)
 - Il faudra également prévoir un groupe de travail pour analyser des dossiers de niveau I ou II afin de bien comprendre ce qui coince techniquement pour atteindre le niveau BBC et évaluer le surcoût