

Note d'alerte sur le devenir des missions sociales PROCIVIS et l'impact sur les politiques de l'ANAH

1. Les missions sociales du réseau des SACICAP

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) ont pour objet principal l'accèsion sociale à la propriété.

Les ressources des Sacicap, selon la loi du 19 décembre 2006, **proviennent exclusivement de leurs filiales financières « Crédit Immobilier de France », qui représentent la majorité de leurs dividendes**, et de leurs filiales immobilières « Procivis Immobilier ».

Ce réseau des SACICAP s'est vu confier parallèlement par la loi en 2006 des missions sociales, qui ont donné lieu à une convention signée entre l'État et l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UESAP), l'instance de représentation des SACICAP, le 16 avril 2007. L'engagement des SACICAP portait sur une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2008. **Il a été étendu et prorogé fin 2010 jusqu'en 2017 pour prendre en compte la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux » de lutte contre la précarité énergétique.**

Les 56 SACICAP du réseau « PROCIVIS » s'engagent sur :

- la réalisation de 15 000 logements en accèsion sociale à la propriété, en complément de leur offre d'accèsion classique,
- le financement d'opérations pour l'accèsion à la propriété très sociale quand l'accèsion est la meilleure solution préconisée pour résoudre les difficultés liées au logement,
- **le soutien financier à destination de propriétaires-occupants démunis**, pour leur permettre de sortir d'une situation d'insalubrité, d'adapter leur logement au handicap ou au vieillissement, ou de pouvoir rester dans leur logement par une mise aux normes de leur habitation.

Le financement prévu initialement pour ces missions sociales était de 200 à 300 M€. Il a été porté à une enveloppe globale comprise entre 340 et 500 M€ jusqu'en 2017.

2. Un outil de financement indispensable pour la mise en œuvre des politiques d'intervention sur le parc privé

Les interventions des SACICAP, définies dans le cadre de conventions signées avec les collectivités locales (413 conventions en cours), sont un complément indispensable aux subventions accordées par l'Anah aux propriétaires occupants modestes, en particulier lorsque les travaux sont d'ampleur importante (lutte contre l'habitat indigne, rénovation thermique...). Elles permettent en effet de mettre en place à l'égard d'un public aujourd'hui exclu du secteur bancaire :

- des **prêts travaux sans intérêt et sans frais de gestion**, sur le reste à financer. Ces prêts sont un puissant outil de solvabilisation. En effet, ils donnent droit à l'allocation logement et sont très largement ouverts : absence de garantie, adaptation de la durée et du montant à chaque situation (des prêts de 10 ou 20 000 €, peuvent être ainsi accordés notamment dans des situations d'habitat indigne), absence de conditions d'âge... De fait, 60% des bénéficiaires Anah qui se sont vus octroyer des prêts sont des personnes âgées. Le taux d'impayés est quasiment inexistant ;

- un **préfinancement des subventions** permettant d'éviter aux ménages de faire l'avance du financement. C'est un élément essentiel pour inciter le propriétaire à s'engager dans des travaux mais aussi pour inciter les artisans à prioriser ces chantiers sur lesquels ils seraient moins enclins à s'engager compte-tenu du public concerné ;
- des subventions exceptionnelles.

Les financements accordés par les SACICAP aux propriétaires occupants bénéficiaires de l'Anah représentent actuellement les 2/3 des enveloppes mobilisées, soit pour 2012 un montant de l'ordre de 30 à 33 M€. **Ce montant a vocation à progresser dans les années à venir avec la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »** : l'objectif est d'accorder en vitesse de croisière 10 000 prêts par an, ce qui mobiliserait au total une enveloppe annuelle globale de 100 M€ au profit des bénéficiaires de l'Anah. Entre un tiers et un quart des ménages bénéficiaires du programme « Habiter Mieux » pourraient ainsi bénéficier de prêts. La mobilisation des SACICAP est cruciale car c'est, à ce jour, le **seul dispositif de prêts bonifiés qui permet de solvabiliser les propriétaires à faible ressources, dans des conditions aussi souples et sur l'ensemble du territoire.**

3. Des missions sociales menacées à très court terme, ce qui met en péril les interventions conduites par l'Anah en faveur des propriétaires précaires

Compte-tenu de la provenance des ressources des SACICAP, la situation actuelle du Crédit immobilier de France compromet directement sur leur activité, et par là leurs missions sociales.

Le conseil d'administration de l'UESAP a décidé en début de semaine de poursuivre l'activité « missions sociales » pour 15 jours, mais son devenir est désormais compromis.

Au-delà, c'est tout un pan de l'intervention publique qui se trouvera menacé : outre la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et le maintien à domicile des personnes âgées, l'intervention en faveur des copropriétés en difficulté, de plus en plus présente dans l'activité des SACICAP, en fera également les frais. Sans l'intervention de PROCIVIS, une copropriété emblématique, comme le Petit Bart à Montpellier n'aurait pu être engagée sur la voie du redressement. 7 millions ont été affectés par PROCIVIS à cette opération.

La disparition de ce dispositif unique (le seul dédié aux propriétaires démunis) et du savoir faire des SACICAP privent plus globalement les politiques publiques en faveur de ce public (lutte contre l'exclusion, maintien à domicile des personnes âgées, ...) d'un levier financier indispensable dans un contexte de rareté budgétaire.

L'impact local sera immédiat, sous quelques semaines.

Il est donc primordial que le traitement du dossier « crédit immobilier » prenne en compte ce sujet, et qu'une issue soit trouvée pour que les missions que les SACICAP jouent dans les politiques d'amélioration de l'habitat, au profit de ménages très souvent sous le seuil de pauvreté, puissent se poursuivre.