

RENCONTRES PROCIVIS

Un réseau en ordre de marche

Les rencontres de Procvivis, qui se sont tenues le 21 juin à Paris, ont permis au Président de l'UES-AP, Yannick Borde, de présenter les grandes orientations du projet des Sacicap à horizon 2020, présentées en assemblées générales de l'UESAP et de Procvivis Immobilier, qui se sont tenues le même jour et de signer deux conventions, l'une avec l'Anru qui confirme leur engagement dans les quartiers en politique de la ville, l'autre avec Financo qui contribue à la massification des offres de financement destinées à la rénovation énergétique.

« Les événements de ces dernières années et notamment la mise en résolution ordonnée du Crédit immobilier de France, qui constituait un pan majeur de notre activité, nous a conduit naturellement à redéfinir notre projet et à afficher de nouvelles ambitions en vue de contribuer plus encore à l'effort de construction pour juguler la crise du logement dans notre pays », affirme Yannick Borde qui rappelle qu'en 2015, le réseau Procvivis (54 Sacicap et 41 Pôles immobiliers) a su, en 2015, tirer son épingle du jeu. Toutes activités confondues, il a enregistré une hausse de 19,7% de son chiffre d'affaires qui a atteint 917 M€, soit la meilleure réalisation du réseau depuis quatre ans. Procvivis a construit près de 6 500 logements, et a respecté les engagements de la convention opérationnelle signée avec l'Etat en 2007, gère 600 000 lots et entend d'ici quatre ans construire plus de 10 000 logements par an. « La mobilisation de nos fonds propres et la bonne conduite du plan de résolution ordonnée du CIF nous permettront de mobiliser les ressources financières nécessaires pour atteindre cet objectif. Ce d'autant plus, que nous pouvons nous appuyer sur les mesures annoncées récemment pour soutenir le marché de l'accession⁽¹⁾. Et que l'accession à la propriété demeure une aspiration forte dans notre pays sur tous les territoires, qui permet la réalisation du parcours résidentiel des familles », poursuit le président de l'UES-AP.

UN NOUVEL ÉLAN

Le projet de développement des Sacicap est désormais engagé, « des principes forts, qui seront à concrétiser, ont été posés lors des deux assemblées générales : la volonté de mettre en place de nouveaux outils de développement, l'assurance d'une couverture homogène du territoire et des besoins, le renforcement du partage des compétences, le lancement d'une phase de révision coopérative de l'ensemble de nos sociétés coopératives d'intérêt collectif, la consolidation de notre positionnement au sein du Mouvement⁽²⁾, ainsi que le développement de partenariats pour renforcer la mixité sociale dans les quartiers en politique de la ville et relever le défi de l'habitat décent pour chacun ».

Les missions sociales, développées par les Sacicap, de leur propre initiative depuis 2002, proposent, dans le cadre de politiques nationales ou locales de l'habitat, des interventions financières au profit des personnes physiques à revenus modestes, en complément d'autres aides financières accordées dans le cadre de la politique du logement mise en place par l'Etat, les collectivités territoriales, l'Anah ou divers organismes sociaux, aux termes de conventions signées avec les collectivités ou des partenaires sociaux locaux. A ce titre, plus de 281 M€ ont été engagés depuis 2008 en faveur de 22 300 propriétaires occupants modestes, générant plus de 1,2 Md€ de travaux dont 22,8 M€ en 2015. Les objectifs de la convention avec l'Etat sont atteints et les Sacicap entendent poursuivre ces actions au-delà de 2017, date de la fin de la convention. « Trois actions sont à privilégier, la résorption de la précarité énergétique, l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population⁽³⁾ et l'accompagnement des copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation, précise Yannick Borde qui indique que les Sacicap sont volontaires pour participer aux innovations impulsées par le gouvernement. Elles ont d'ores et déjà répondu



De gauche à droite, Jean-Louis Dumont, Jean-Luc Lips (Procvivis-Immobilier), Emmanuelle Cosse et Yannick Borde. © Détails graphiques

présentes à la sollicitation du ministère du Logement d'identifier des copropriétés en voie de fragilisation, susceptibles d'engager des travaux de rénovation énergétique importants et vont se mobiliser pour participer à l'objectif du programme *Habiter mieux* de l'Anah, porté à 70 000 logements en 2016 et à 100 000 logements en 2017, en aidant à sécuriser les plans de financement des propriétaires modestes et très modestes, via des préfinancements. Le Ministère les a également invitées à participer à un groupe de travail sur la création de Sociétés de tiers financement, pour financer la rénovation des copropriétés fragiles.

Une nouvelle étape dans la relation avec l'Etat semble s'ouvrir, dont se réjouit le ministre du Logement, qui après avoir évoqué la reprise et « sa volonté de veiller à ce qu'elle ne provoque pas de hausse des prix de vente » et de ne laisser aucun territoire de côté, a souligné la demande que lui a fait le Président de la République d'expertiser l'élargissement de la TVA à 5,5% en faveur de l'accession sociale dans un périmètre de 500 mètres autour des quartiers prioritaires de la politique de la ville (contre 300 actuellement) en vue d'un arbitrage dans le cadre du projet de loi de finances pour 2017. Enfin, le partenariat expérimental avec le Crédit Mutuel Arkéa, et sa filiale Financo (lire encadré page 9) devrait aussi permettre de préfinancer les aides de l'Etat ou le reste à charge des copropriétés fragiles et

ainsi débloquer les dossiers. « Pourquoi ne pas faire bénéficier ces prêts de la garantie de la Caisse des dépôts au même titre que le microcrédit éco-prêt « Habiter mieux », demande Yannick Borde à Emmanuelle Cosse.

Autant d'initiatives, combinant culture privée et service public, ancrées dans l'économie solidaire qu'Emmanuelle Cosse veut encourager et développer pour réduire les dépenses que les ménages doivent engager dans les phases de travaux, mieux sécuriser leur budget et optimiser l'intervention des pouvoirs publics auprès des copropriétés fragiles.

TROIS TABLES-ROTONDES

Trois tables-rondes ont permis d'aborder des sujets aussi divers que : Comment développer l'accession sociale dans les quartiers populaires ? Quels nouveaux instruments pour lutter contre la précarité énergétique ? Comment mettre la diversité des métiers de l'immobilier au service des territoires ? Avec sur le plateau, les acteurs de l'habitat, partenaires de Procvivis. Que retenir de ces échanges très riches :

- Si jouer sur la diversité de statut dans les quartiers, peut remettre de la mixité, il faut prendre garde à ne pas construire aujourd'hui les copropriétés dégradées de demain, en misant notamment sur l'accompagnement des ménages pour prévenir les difficultés (Nicolas Grivel, Anru).
- La volonté du Conseil régional d'Ile-de-France de promouvoir la mixité des statuts : il travaille actuellement à un PTZ régional en complément au PTZ de l'Etat et cesse de financer du logement social sur les territoires qui comptent plus de 30% de PLUS et PLAI (Geoffroy Didier, vice-président du Conseil régional d'Ile-de-France).
- « Réhabiliter, rénover, transformer les quartiers n'est pas suffisant, si nous ne réglons pas le problème du peuplement. Si les salariés ne reviennent pas, nous aurons échoué » (Bruno-Arbouët, Action Logement).
- Depuis le lancement du programme *Habiter mieux* en 2011, 150 000 logements sont sortis de la précarité énergétique. « Nous souhaitons le déploiement des Caisses d'avances sur tout le territoire avec les Sacicap » (Xavier Delannoy, Soliha).
- Il faut développer une ingénierie financière

pour optimiser les subventions publiques, par des prêts classiques, mais aussi des prêts avance mutation (qui remplacent le prêt viager hypothécaire), des baux à réhabilitation, les mécanismes de tiers financeurs (Vincent Perrault, Anah).

- « Si pour certains ménages qui n'ont aucune capacité contributive, la principale réponse ne peut être que la subvention, pour d'autres, on peut combiner subvention et prêts, y compris pour les exclus des services bancaires classiques » (Bertrand Laposoletolet (Fondation Abbé Pierre).
- La naissance de la plateforme interactive d'annonces immobilières géolocalisées, « Bienici », au service des territoires et des consommateurs, qui a mis beaucoup de professionnels autour de la table, notamment Immo de France (Procvivis) qui en est actionnaire (Jean-François Buet, FNAIM).
- Il va falloir apprendre à déconstruire, à dédensifier et à réinjecter un peu de neuf pour faire revivre les zones détendues (Fédération du Bâtiment).

• Pourquoi ne pas faire entrer la vente Hlm dans les critères de la loi SRU, de manière à développer l'accession sociale (Pierre Ducout AMF).

• La multiplication des chartes locales initiées par certaines collectivités devient des outils bureaucratiques qui freinent la production... alors que dans d'autres villes, comme Lyon ou Bordeaux, tous les acteurs se mettent autour de la table et ça marche. De même les PLU intercommunaux vont dans le bon sens et limitent le risque de clientélisme (Jean-Michel Mangeot, FPI). F.X.

(1) Nouvelles dispositions du PTZ, réflexion pour étendre aux quartiers prioritaires de la politique de la ville le bénéfice de la TVA à taux réduit, libération du foncier public, prolongation du dispositif Pinel jusqu'en 2017.
(2) Le réseau des Sacicap, c'est aussi 25 ESH et 160 000 logements locatifs et 25 coopératives d'Hlm.
(3) Lire page de ce numéro l'initiative de trois Sacicap de la région Bourgogne Franche-Comté retenues pour la gestion de prêts sans intérêt finançant le reste à charge des travaux d'adaptation des logements et de lutte contre la précarité par la Carsat.

Deux conventions qui confortent le positionnement des Sacicap

... avec l'Anru. Les Sacicap et leurs filiales immobilières s'engagent à initier 3 500 logements en zone Anru d'ici le 1^{er} janvier 2017, participant ainsi activement au NPNRU. « L'obligation de reconstituer le parc de logements sociaux détruits en dehors des quartiers prioritaires conjuguée à l'objectif de mixité sociale doit inciter les acteurs comme les Sacicap à la promotion de l'accession sociale sur ces quartiers en reconquête », a rappelé Yannick Borde après avoir signé la convention avec Nicolas Grivel, directeur général de l'Anru. Depuis 2008, et la signature de la convention opérationnelle avec l'Etat, 3 371 logements ont fait l'objet d'une livraison en zone Anru ou dans la bande des 300 mètres. 256 devraient être livrés en 2016 sur ces mêmes territoires.



... avec Financo, filiale du Crédit Mutuel Arkéa. Il s'agit de proposer une solution de prêts instruits et cautionnés par les Sacicap, pour des préfinancements d'aides publiques ou le financement de reste à charge financés par Financo, à des propriétaires occupants modestes pour débloquer et effectuer des travaux de rénovation énergétique. Ce partenariat se concrétisera dans un premier temps par une

expérimentation via trois Sacicap dans les départements du Finistère, de la Mayenne et de l'Hérault, avant d'être généralisé pour contribuer à la massification des offres de financement de la rénovation du parc de logements privés anciens.