

SACICAP AXIALIM

-

Présentation du 26 septembre 2008
Groupe de Travail ORHL

I. PRESENTATION DES SACICAP

1. Historique
2. Nouveau statut : SACICAP
3. En Rhône-Alpes
4. Convention avec l'Etat
5. SACICAP Axialim

II. INTERVENTIONS DANS LES COPROPRIETES EN DIFFICULTE

6. Principes d'interventions
7. → 10. Exemples d'interventions
11. Synthèse - conclusion

I. Présentation des SACICAP

Origines

➤ **Les SACI (Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier)**

Création en 1908 pour aider les familles modestes d'accéder à la propriété puis participer à l'effort de construction

A Lyon, la Société Lyonnaise de Crédit Immobilier est créée en 1912

➤ **Organisation**

Le Crédit Immobilier de France est constitué en réseau autour de 56 SACI couvrant le territoire français.

Jusque dans les années 1990, les SACI distribuent des prêts aidés (PAP).

➤ **Structuration**

Les activités concurrentielles se développent dans les années 1990-2000 :

- création des filiales financières (crédit immobilier)
- développement de filiales immobilières
- dissociation des deux métiers

Les Missions Sociales

A partir de 2002, cette nouvelle activité est lancée avec pour objectif de renforcer les interventions des SACI en faveur du logement des plus démunis.

➤ **Principe**

Missions Sociales : aides financières destinées aux accédants à la propriété et propriétaires occupants modestes, ayant pas ou difficilement accès au crédit

➤ **Cadre**

Interventions inscrites dans le cadre des politiques locales de l'habitat. Des conventions sont signées avec les collectivités locales et les acteurs du logement

➤ **Outils**

Prêts à 0% (accession et travaux) + Préfinancement de subventions

➤ **Financement :**

Système de financement pérenne prélevé sur la rentabilité des activités concurrentielles des filiales des SACI

Réforme du statut

➤ **SACI** : statut peu clair, nécessité d'une réforme

➤ **Etapas :**

- ordonnance du 25 août 2006 modifiant le statut des SACI
- loi de ratification du 18 décembre 2006
- convention signée avec l'Etat le 16 avril 2007

➤ **Statut de SACICAP**

- Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
→ statut de SCIC reconnu au niveau européen.
- Perte du statut bancaire,
- Demeure membre à part entière l'Union Sociale pour l'Habitat
- Une Union Economique et Sociale coordonne l'ensemble : l'UES-AP

➤ **Une nouvelle identité :**

Pour les SACICAP et les activités immobilières



Organisation régionale

➤ **Chaque SACICAP a pour compétence géographique sa région administrative**

➤ **Néanmoins, plusieurs SACICAP existent dans chaque région**

Exemple en Rhône-Alpes :

- SACICAP de l'Ain

Ain

- SACICAP Vivarais

Ardèche

- SACICAP de la Vallée du Rhône

Drôme

- SACICAP Alpes Dauphiné

Isère

- SACICAP Forez Velay

Loire / Haute Loire

- SACICAP de Savoie

Savoie

- SACICAP de Haute-Savoie

Haute-Savoie

- **SACICAP Axialim
(Procivis Rhône)**

**Rhône + arrondissements limitrophes
de l'Ain et de l'Isère (aire urbaine de Lyon)**

Convention Etat – UES-AP : les objectifs

- **Signature** : 16 avril 2007. **Mise en application** : 1^{er} janvier 2008.

- **Deux parties distinctes** :
 1. opérationnelle
 2. missions sociales

1. Opérationnelle

- Objectif : construction de 15.000 logements en France en 6 ans
- Mise en œuvre : SACICAP et filiales immobilières
- Trois domaines :
 - a) logements en zone ANRU
 - b) logements PSLA
 - c) logements à prix maîtrisés

- Objectif pour Axialim : 462 logements d'ici 2013, soit 77 logements par an

Convention Etat – UES-AP : les objectifs

2. Missions Sociales

- Reconnaissance par l'Etat de l'utilité d'une activité développée depuis 2002
- Définition : favoriser le financement des logements des ménages très modestes dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec les partenaires locaux
- Durée : 6 ans
- Objectif : employer un tiers du bénéfice distribuable des filiales concurrentielles pour ces missions (*Soit environ 1 million d'€ par an pour Axialim*)

- Deux domaines :
 - interventions en faveur des accédants à la propriété modestes
 - interventions en faveur des propriétaires occupants modestes

- Principes :
 - initiative d'une collectivité locale
 - aide à la personne physique uniquement
 - toujours dans un cadre conventionnel

- Outils :
 - prêts à 0%
 - avances de trésorerie

SACICAP Axialim

➤ **Aperçu des Missions Sociales d'Axialim**

Prêts accession 0% (de 10 000 € à 20 000 €)

- programmes d'accession sociale en zone ANRU (Rhône Saône Habitat, OPAC du Rhône)
- vente HLM (Alliade, OPAC du Grand Lyon)
- dans le cadre de copropriétés dégradées (Vénissieux, Saint-Priest)

Préfinancement gratuit de subventions (à hauteur des subventions)

- OPAH, MOUS, PIG... : Pact-Arim, Urbanis, SERL, Habitat et Humanisme Rhône...

Prêts travaux 0% (jusqu'à 20 000 €)

- OPAH, PIG... : pour le reste à charge

➤ **Activité**

- Depuis 2002, plus de 3 millions d'€ d'aides distribués pour environ 300 familles
- Forte activité à partir de 2006 et croissance continue dès lors.

II. Interventions sur les copropriétés en difficulté

Principes d'intervention

➤ **Les critères**

- contexte : politiques locales de l'habitat
- initiative : collectivité locale
- cadre : convention de partenariat conventionnel et partenarial
- aide ciblée et complémentaire d'autres dispositifs permettant de résoudre des problématiques complexes
- des bénéficiaires :
 - * accédants à la propriété ou propriétaires occupants
 - * ménages considérés comme nécessitant une aide
 - * critère de revenus (exemple pour l'accession) : viser ménages sous plafond P.A.S.
Revenus forcément inférieurs au plafond du PTZ

➤ **La décision et la mise en oeuvre**

- définition de l'intervention avec les partenaires
- vérification du respect des obligations des SACICAP
- soumission au Conseil d'Administration d'Axialim pour décision : rapidité et efficacité de mise en oeuvre
- signature de conventions

Exemples d'Interventions

- Plans de sauvegarde de Vénissieux
- Copropriété des Alpes à Saint-Priest
- Préfinancement des P.O. sur les copropriétés en difficultés
- OPAH Rhône Aval

Accéder à la propriété

➤ Contexte :

- 2 copropriétés : Grande Terre des Vignes et Montelier 2
- Objectifs de rééquilibrage des copropriétés :
 - bâti
 - social
 - gestion



Copropriété Montelier 2

➤ Intervention d'Axialim :

- aide à l'accession sociale avec pour objectif la diversification des statuts d'occupation
- Prêts « missions sociales » de 15 000 € ou 20 000 €

➤ Opportunité :

- déconventionnement de 58 logements détenus par un bailleur institutionnel

➤ Enveloppe mobilisée par Axialim : 400 000 €

➤ Cadre :

- signature des 2 plans de sauvegarde
- convention opérationnelle avec l'ARIM

➤ Résultats provisoires : 12 prêts octroyés pour un montant total de 215 000 €

Rester propriétaire

➤ Contexte :

- relogement de 70 propriétaires d'une copropriété vouée à la démolition (dans le cadre de la restructuration du centre-ville de Saint-Priest)



Copropriété des Alpes

➤ Dispositif :

- Les propriétaires les plus fragiles sont relogés dans le parc locatif (social ou privé).
- Un dispositif est proposé aux propriétaires souhaitant acheter un nouveau logement (accession dans le neuf)

➤ Intervention d'Axialim

- financement du différentiel de prix entre le nouveau logement et l'ancien
- malgré un apport important (revente et prime de la Ville), le financement est difficile

➤ Enveloppe : 300 000 €

➤ Résultats provisoires : 2 prêts octroyés (22 000 €). 4 autres dossiers en cours

Réaliser des travaux

➤ Contexte :

- recherche d'un dispositif d'aide aux propriétaires occupants de copropriétés dégradées

➤ Dispositif :

- mise en place, avec l'ARIM du Rhône, d'une convention expérimentale destinées à favoriser la réalisation effective des travaux dans les copropriété
- principe : permettre aux propriétaires occupants de lancer les travaux ou payer leur quote-part alors même qu'ils ne disposent pas d'une trésorerie suffisante
- fonctionnement : Axialim avance la partie subventionnable des travaux et perçoit directement des financeurs (Anah, collectivités) les subventions, une fois les travaux terminés



Saint-Priest : centre-ville

➤ Enveloppes : depuis 2005, total cumulé de 600 000 €

➤ Résultats : 450 000 € de subventions préfinancés soit 88 dossiers

Réaliser des travaux

➤ Contexte :

- 18 copropriétés récentes (2 359 logements),
- inscrites dans le contrat de ville des communes
- période : 2005 et 2010

➤ Objectif :

Les copropriétés dégradées sont ciblées afin d'enrayer la dévalorisation de l'habitat et la ségrégation sociale.



Copropriété Le Victoria – La Mulatière

➤ Intervention d'Axialim :

- préfinancement des subventions publiques
- prêts travaux destinés à financer le reste à charge

➤ Enveloppes : 600 000 €(préfinancement) + 500 000 €(prêts travaux)

➤ Résultats provisoires : 45 000 € de subventions préfinancés(20 dossiers) 155 000 € de prêts travaux octroyés(41 dossiers)

Les missions sociales, un outil à développer...

- **Les missions sociales des SACICAP sont des interventions multiples, dont l'utilisation peut être encore développée, notamment sur les copropriétés**

- **Des critères d'intervention simples :**
 - Cible d'accédant et de propriétaires occupants modestes
 - PLH
 - Partenariat

- **Des outils efficaces et simples :**
 - Prêt accession 0%
 - Prêt travaux 0%
 - Préfinancement de subventions, caisses d'avance

- **Des actions diverses**
 - Zones urbaines, périurbaines, rurales (bonne couverture du territoire)
 - Adaptées aux réalités et contextes locaux