



Convention opérationnelle entre l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (PROCIVIS UES-AP)

Entre :

L'Etat, représenté par le Ministre de la Cohésion des Territoires,

D'une part,

L'Agence Nationale de l'Habitat, désignée par le sigle Anah, et représentée par Valérie Mancret-Taylor, Directrice Générale, sise 8 avenue de l'Opéra à Paris 1^{er},

De 2^e part,

Et

L'Union d'Économie Sociale pour l'Accession Sociale à la Propriété, désignée par le sigle PROCIVIS UES-AP, agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) régies par le livre II du code de la construction et de l'habitation (CCH), et représentée par Yannick Borde, Président, sise 87, quai Panhard et Levassor 75013 Paris, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 3 juillet 2018.

Aux termes de l'article L. 215-7 du CCH, PROCIVIS UES-AP représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toute convention avec l'État définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité de ces sociétés en faveur de l'accession sociale à la propriété, ainsi que les modalités de contrôles nécessaires à la bonne exécution de la convention.

Ci-après désignées collectivement les « Parties ».

Préambule

L'État et PROCIVIS UES-AP, agissant au nom et pour le compte des 52 SACICAP, se sont accordés sur une convention dénommée « convention cadre », entrant en vigueur à compter du 1er janvier 2018 et pour une période de 5 ans qui précise notamment l'emploi des sommes allouées au titre des missions sociales des SACICAP dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes.

À ce titre, seules les interventions définies dans la convention cadre et financées conformément à celle-ci pourront être comptabilisées au titre des engagements financiers prévus par cette dernière convention.

L'article 12 de la convention cadre prévoit notamment une convention opérationnelle entre PROCIVIS UES-AP, l'Anah et le Ministère de la Cohésion des Territoires.

La présente convention opérationnelle a pour objectif :

- de préciser les modalités de mise en œuvre des actions à mener à compter du 1^{er} janvier 2018 et pour une période de 5 ans,
- de définir le cadre de la collaboration entre les réseaux respectifs des parties

Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Offres des SACICAP aux opérations bénéficiant des aides de l'Anah

Le réseau des SACICAP s'engage à favoriser le financement des opérations d'amélioration de l'habitat aidées par l'Anah.

Article 1.1 : Offres de financement aux copropriétés

Copropriétés fragiles

Les SACICAP s'engagent à préfinancer les subventions Habiter Mieux – Copropriété accordées aux copropriétés fragiles par un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires.

Copropriétés en difficulté

Pour les copropriétés en difficulté, l'Anah accorde des subventions collectives aux syndicats de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et sur les équipements communs comportant des travaux prioritaires de mise en sécurité et des travaux de rénovation, y compris énergétique.

Les SACICAP s'engagent à préfinancer ces subventions par un prêt collectif sans intérêt au profit des syndicats de copropriétaires.

Copropriétés en plan de sauvegarde

Les SACICAP s'engagent à financer le reste à charge des copropriétés en plan de sauvegarde par un prêt collectif sans intérêts au profit des syndicats de copropriétaires.

Article 1.2 : Ingénierie de soutien aux syndicats de copropriétaires

Le réseau des SACICAP déploiera progressivement deux types d'intervention d'ingénierie ciblant les copropriétés en plan de sauvegarde, en opérations programmées ciblant les copropriétés en difficultés (OPAH-RU, OPAH copropriétés dégradées, ORCOD...), sous administration provisoire ou accompagnées par un POPAC :

- D'une part, Les filiales des SACICAP exerçant les activités d'administration de biens pourront être sollicitées par l'État, dans le respect des règles éventuelles de mise en concurrence, pour assurer des missions d'expertise et d'audit des copropriétés en difficulté afin notamment de formuler des préconisations sur le traitement de la dette de ces copropriétés.
- D'autre part, certaines SACICAP proposeront la prestation de syndic de prévention et de redressement, réalisée en accord avec les partenaires locaux. Ces prestations pourront être cofinancées par l'Anah, via son dispositif d'aide à la gestion proposée aux syndicats de copropriétaires dès lors que la qualité de cette prestation sera garantie par la certification QualiSR.

Article 1.3 : Offres de financement individuel

Les SACICAP s'engagent à poursuivre le développement de leurs missions sociales soit pour proposer une solution de financement du reste-à-charge soit pour préfinancer les subventions publiques. Ces outils de financement complémentaires aux subventions se feront sous la forme de différents types de prêts à des ménages modestes et très modestes propriétaires occupants pour réaliser des travaux de rénovation.

Les ménages concernés par ces dispositifs devront être bénéficiaires, dans le cadre d'une politique nationale et/ou locale en faveur du logement des populations modestes, d'une aide de l'État, d'une collectivité locale, ou de l'Anah concernant notamment :

- La lutte contre la précarité énergétique
- La sortie d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé
- L'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées
- L'adaptation du logement aux personnes handicapées

En matière de préfinancement des aides publiques, l'intervention des SACICAP prendra la forme d'une avance sur fonds propres (des SACICAP) sans intérêt. Des frais de gestion et un coût de garantie (au titre de la couverture de risque d'impayé) pourront être appliqués, au cas par cas, selon la complexité et le risque financier du dossier.

En matière de financement du reste à charge, l'intervention des SACICAP prendra la forme :

- soit d'un prêt sur fonds propres (des SACICAP) sans intérêt. Ce type de prêt est prioritairement ciblé sur les ménages très modestes.
- soit d'un prêt avec intérêts et débloqué par un établissement de crédit ou par des organismes publics, dont les SACICAP assument le coût de la garantie, le coût de prise en charge des frais de gestion ou le coût de prise en charge des intérêts. Conformément à l'article 3 de la présente convention, ce second type de prêt est réservé aux seuls ménages modestes bénéficiaires des aides de l'ANAH, afin que les ménages très modestes bénéficient de prêts sans intérêt accordés sur les fonds propres de SACICAP.

Les modalités d'attribution et de remboursement définies par contrat entre l'emprunteur et le prêteur, resteront compatibles avec les ressources des populations bénéficiaires.

Article 1.4 : Offre de préfinancement du crédit d'impôt pour les dépenses de travaux prescrits dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Les Plans de Prévention des Risques Technologiques visent à assurer la protection des populations vivant à proximité des sites industriels classés Seveso. Parmi les mesures prévues dans le cadre de ces plans, sont prescrits des travaux obligatoires de renforcement du bâti existant financés par l'État sous forme d'un crédit d'impôt à hauteur de 40 %, sont à la charge de propriétaires souvent modestes, voire très modestes.

Les SACICAP s'engagent à assurer le préfinancement des travaux obligatoires auprès des propriétaires, à hauteur du montant du crédit d'impôt, sous la forme d'un prêt sur fonds propres (des SACICAP) sans intérêt.

En cas d'arbitrage nécessaire entre des ménages relevant de différents types d'interventions sur le territoire d'une même SACICAP, la priorité devra être donnée aux ménages éligibles aux financements accordés par l'Anah au titre du programme « Habiter Mieux ».

Article 2 : Programmation budgétaire prévisionnelle et principes de régulation

Les SACICAP s'engagent au titre de cette présente convention à atteindre un objectif global et collectif de financement compris entre :

- 200 et 277,5 millions d'euros en 5 ans, soit 40 à 55,5 millions d'euros par an à destination des copropriétés ;
- 127,5 et 152,5 millions d'euros en 5 ans, soit 25,5 à 30,5 millions d'euros par an à destination des propriétaires individuels.

La répartition prévisionnelle détaillée des aides est décrite dans les annexes à la présente convention à titre informatif :

- **Annexe I : Programmation des actions dans le domaine de l'habitat en faveur des personnes aux ressources modestes ;**
- **Annexe II : Programmation régionale prévisionnelle 2018 des actions de financement proposées aux syndicats de propriétaires ;**
- **Annexe III : Programmation régionale prévisionnelle 2018 des actions de financement proposées aux propriétaires bénéficiant d'aide individuelle.**

Les parties conviennent que la répartition prévisionnelle régionale des engagements financiers donnera lieu à une révision annuelle conjointe afin d'étudier les modalités des redéploiements éventuels d'objectifs et d'engagement territoriaux des SACICAP en fonction de leurs capacités financières, des dynamiques territoriales, et des besoins remontés dans le cadre de l'exercice de programmation budgétaire de l'Anah.

En cas de forte dynamique, des principes de priorisation d'allocation des financements seront élaborés et partagés entre les parties.

Ainsi, en fonction des dynamiques de projets de chaque territoire, les financements seront prioritairement ciblés sur les territoires éligibles au programme « Action cœur de ville ».

En ce qui concerne les financements des SACICAP liés aux aides individuelles, ceux-ci seront prioritairement fléchés vers les opérations de résorption d'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique via l'aide Habiter Mieux Sérénité.

Article 3 : Mode de comptabilisation des engagements des SACICAP

Sont comptabilisés au titre de la convention cadre :

- Tous les financements décaissés par les SACICAP sur leurs fonds propres dans les champs d'intervention précisés aux articles 4, 5, 6 et 8 de la convention avec l'Etat. Ces financements sont comptabilisés par convention à 100% des sommes décaissées. Dans le cas des financements précités, le coût des mesures d'accompagnement et de gestion est valorisé par convention à 10% des sommes décaissées.
- Tous les financements débloqués par des établissements de crédit ou par des organismes publics dans les champs d'intervention précisés à l'article 5 de la convention avec l'Etat et pour lesquels les SACICAP assument le coût de la garantie, le coût de prise en charge des frais de gestion ou le coût de prise en charge des intérêts. Ces financements ne seront destinés qu'aux seuls ménages modestes bénéficiaires des aides de l'Anah.

Ces financements sont comptabilisés par convention à 50 % des sommes décaissées par les établissements de crédit ou par des organismes publics. Ces financements ne devront pas excéder 15% du total des sommes décaissées au titre de l'intervention décrite à l'article 5 de la convention avec l'État, soit un total décaissé maximum sur les cinq années d'exécution de la convention de 18 à 21 millions d'euros.

- Les prises de participation des SACICAP au capital de ces Sociétés de Tiers-Financement. Ces prises de participations sont valorisées au titre de la présente convention à 100 % des sommes investies.

Article 4 : Mise en œuvre de la convention

Pour garantir la bonne exécution par toutes les SACICAP de leur engagement collectif, les parties conviennent de mobiliser leurs réseaux respectifs selon l'organisation suivante :

- Au niveau national, entre PROCIVIS UES-AP et l'Anah :
 - coordination et suivi de la mise en œuvre de la convention, notamment en matière de fongibilité des dépenses
Ce suivi se matérialise entre autre par l'établissement d'un bilan d'exécution semestriel de la convention cadre conformément à l'article 12 de ladite convention et par un bilan semestriel d'exécution de la présente convention ;
 - mise à jour régulière de la répartition des financements aux copropriétés.
- À l'échelle régionale :
 - une SACICAP référente sera nommée dans chaque région et sera invitée à participer à une réunion régionale organisée par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) pour présenter les offres de financement des SACICAP sur ce territoire,
 - la DREAL sera invitée à participer à un séminaire régional des SACICAP pour présenter les aides de l'Anah et les dispositifs locaux existants.
- Au niveau départemental, les SACICAP et la Direction départementale du territoire (DDT) développeront des relations régulières pour échanger des informations, en particulier pour identifier les projets ayant besoin des financements des SACICAP.

Les SACICAP référentes au niveau régional et les contacts des 52 SACICAP actives sont décrits dans l'annexe IV à la présente convention : Liste indicative des référents régionaux, membres de la Commission Missions Sociales de PROCIVIS UES-AP

Article 5 : Simplification des procédures

Les réseaux régionaux des deux parties mettront en place une organisation de projet pour suivre la mise en œuvre de la présente convention sur leurs territoires respectifs afin d'identifier notamment les bonnes pratiques et proposer des procédures duplicables susceptibles d'optimiser les relations entre les SACICAP (chargés de missions sociales et responsables des filiales de service immobilier) et les Directions Départementales des Territoires gestionnaires de l'attribution des aides et de l'instruction des dossiers Anah.

Un groupe de travail national sera mis en place pour approfondir les sujets nécessaires à la bonne mise en œuvre de la présente convention dans le courant de la première année, afin notamment de :

- Faciliter l'instruction des dossiers des SACICAP en leur créant un accès aux dossiers Anah en ligne afin de pouvoir consulter des données et pièces du dossier de demandes d'aides,
- Etudier la possibilité de mettre en place le versement direct à un tiers des aides accordées aux syndicats de copropriétaires.

Article 6 : Durée de la convention

La présente convention définit les orientations des actions à mener à ce titre, à compter du 1^{er} janvier 2018 et pour une période de 5 ans.

Elle pourra être amendée par avenant en s'appuyant sur les dispositions qui seront définies dans la convention entre l'État et PROCIVIS UES-AP.

Article 7 : Mise en place d'un comité de suivi national

Un comité de suivi national est institué pour s'assurer de la bonne exécution de la présente Convention.

Ce comité sera composé d'un représentant de la Direction Générale adjointe en charge des Politiques d'Intervention (Direction de l'Expertise et de l'Animation Territoriale) de l'Anah et d'un représentant de la Direction Générale de PROCIVIS UES-AP.

Il se réunira une fois par semestre, en phase avec le reporting de PROCIVIS UES-AP.

Fait à Marseille, le 11 octobre 2018

Julien DENORMANDIE



Le Secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Cohésion des Territoires

Valérie MANGRET-TAYLOR



Directrice générale de l'Anah

Yannick BORDE



Président de PROCIVIS UES-AP

Annexe I - Convention Anah UES-AP : Programmation des actions dans le domaine de l'habitat en faveur des personnes aux ressources modestes

Référence convention Etat UES-AP	Actions possibles des SACICAP	Bénéficiaire	Particularités	Montant moyen par logement (k€)	Nb de logements aidés sur 5 ans	Nb de logements aidés par an	Financements cumulés sur 5 an (M€)	Financement annuel (M€)
Art. 4.1	Préfinancement de subventions HM copropriété (prêts collectifs sans intérêt)	Syndicat de copropriétaires Habiter Mieux Copropriétés fragiles	Priorisation progressive sur « Action cœur de ville »	3 à 3,7	25 000	5 000	75 – 92,5	15 – 18,5
Art. 4.2	Préfinancement de subventions Anah (prêts collectifs sans intérêt)	Syndicat de copropriétaires Copropriétés en difficultés (opérations programmées dédiées, procédures de police, Plans de sauvegarde, administration provisoire)		6,6 - 10	15 000	3 000	100 – 150	20 - 30
Art. 4.3	Financement du reste à charge (prêts collectifs sans intérêt)	Syndicat de copropriétaires Copropriétés en plan de sauvegarde		5 - 7	5 000	1000	25 – 35	5 - 7
Art. 7	Expertise et audit	Syndicat de copropriétaires Habiter Mieux Copropriétés fragiles ou copropriétés en difficulté						
Art. 5	Préfinancement d'aides publiques et financement du reste à charge	Propriétaires occupants Habiter Mieux Lutte contre l'habitat Indigne, Autonomie	Priorisation sur LHI puis HM Priorisation territoriale progressive sur « Action cœur de ville »				120 – 140,5	24 – 28,1
Art. 8	Préfinancement crédit Impôt travaux PPRT	Propriétaires occupants et bailleurs (critères d'éligibilité Anah - Plafonds de ressources et loyers)	Priorité aux couplages Anah / PPRT				7,5 - 12	1,5 – 2,4

Annexe II - Convention Anah UES-AP : Programmation régionale prévisionnelle 2018 des actions de financement proposées aux syndicats de propriétaires

	Coproprétés fragiles			Coproprétés en difficulté				Coproprétés fragiles + copros en difficulté
	Nbre de logements objectif Anah	Nbre de logements objectif Procivis	Financements Procivis	Nbre de logements objectifs Anah	<i>dont rénov. Énerg. (objectifs Anah)</i>	Objectif Procivis	Financements Procivis	
Régions			Financ/logt 3 687,50 €				Financ/logt 10 000,00 €	
Auvergne	1 290	645	2 378 438 €	2 020	673	404	4 040 000 €	6 418 438 €
Bourgogne Franche-Comté	250	125	460 938 €	168	56	34	336 000 €	796 938 €
Bretagne	290	145	534 688 €	552	184	110	1 104 000 €	1 638 688 €
Centre Val de Loire	200	100	368 750 €	1 162	387	232	2 324 000 €	2 692 750 €
Corse	70	35	129 063 €	145	48	29	290 000 €	419 063 €
Grand Est	1 020	510	1 880 625 €	1 662	554	332	3 324 000 €	5 204 625 €
Hauts De France	230	115	424 063 €	483	161	97	966 000 €	1 390 063 €
Ile de France	3 000	1 500	5 531 250 €	4 769	1 590	954	9 538 000 €	15 069 250 €
Normandie	250	125	460 938 €	328	109	66	1 093 333 €	1 554 271 €
Nouvelle Aquitaine	600	300	1 106 250 €	654	218	131	1 308 000 €	2 414 250 €
Occitanie	1 100	550	2 028 125 €	1 130	377	226	2 260 000 €	4 288 125 €
Pays de la Loire	500	250	921 875 €	347	116	69	694 000 €	1 615 875 €
Provence Alpes Côte d'Azur	1 200	600	2 212 500 €	1 581	527	316	3 162 000 €	5 374 500 €
Total	10 000	5 000	18 437 500 €	15 000	5 000	3 000	30 439 333 €	48 876 833 €

Annexe III - Convention Anah UES-AP : Programmation régionale prévisionnelle 2018 des actions de financement proposées aux bénéficiaires d'aide individuelle

Régions	Nombre de logement objectif Anah (1)
AUVERGNE RHONE -ALPES	9 150
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE	4 325
BRETAGNE	5 365
CENTRE-VAL-DE-LOIRE	3 550
CORSE	420
GRAND-EST	7 880
HAUTS-DE-FRANCE	7 920
ILE-DE-FRANCE	6 005
NORMANDIE	4 080
NOUVELLE-AQUITAINE	8 560
OCCITANIE	8 015
PAYS DE LA LOIRE	5 965
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR	2 765
Total	74 000

(1) Le nombre de logements objectif Anah concerne les aides aux propriétaires occupants pour les programmes de lutte contre la précarité énergétique, de lutte contre l'habitat indigne et l'habitat dégradé, de sortie d'insalubrité, d'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées, et d'adaptation du logement pour les personnes handicapées

Annexe IV - Convention Anah UES-AP : Liste indicative des membres de la Commission Missions Sociales des SACICAP

Région BOURGOGNE FRANCHE COMTE

Marylène GRAFFIN, Directrice générale de la SACICAP BOURGOGNE NORD (Dijon)
Florence MORIN, Directrice générale de la SACICAP BOURGOGNE SUD ALLIER (Macon)

Région BRETAGNE

Bénédicte KERLEROUX, Chargée des Missions Sociales SACICAP DU FINISTERE (Brest / Quimper / Vannes)
Stanislas VARANGOT, Directeur général adjoint COOPERATIVE IMMOBILIERE DE BRETAGNE (Saint Briec / Rennes)

Région CENTRE VAL DE LOIRE

Patricia FESTIVI, Présidente Directrice Générale de PROCIVIS EURE ET LOIRE

Région GRAND EST

Marjorie LACAVE, Responsable des Missions sociales PROCIVIS ALSACE

Région HAUTS DE FRANCE

Déborah DAVEAU, Chargée de missions sociales de PROCIVIS Nord

Région ILE DE FRANCE

Suzanne CORPET, Responsable Missions Sociales SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE

Région NOUVELLE AQUITAINE

Jean Pierre MOUCHARD, Directeur général délégué SACICAP PROCIVIS GIRONDE

Région OCCITANIE

Sylvie LABESSAN, Directrice générale de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES (Toulouse)
Julia DROUIN, Chargée des Missions Sociales F.D.I. SACICAP (Montpellier)

Région PAYS DE LA LOIRE

Claire BATARD, Responsable des Missions Sociales PROCIVIS MAYENNE

Région NORMANDIE

Bruno LALLEMAND, Directeur Administratif et Financier SACICAP DU CALVADOS

Région RHONE ALPES AUVERGNE

Emmanuel AUGERD, Responsable des Missions Sociales PROCIVIS RHONE (Lyon)
Brigitte DEVIENNE, Chargée des Missions Sociales PROCIVIS VALLEE DU RHONE (Valence)

Région SUD PACA

Elisabeth REFFAY, Directrice Générale SACICAP de PROVENCE