

Convention entre l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

Et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (UES-AP)

Entre :

L'Agence Nationale de l'Habitat, désignée par le sigle Anah, et représentée par Blanche Guillemot, Directrice Générale, sise 8 avenue de l'opéra à Paris 1^{er}.

et :

L'Union d'Economie Sociale pour l'Accession Sociale à la Propriété, désignée par le sigle UES-AP, agissant au nom et pour le compte des Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'accession à la propriété régies par le livre II du CCH, et représentée par Philippe Petiot, Directeur Général, sise 4, rue du général Foy à Paris 8^{ème}.

Aux termes de l'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation, l'UES-AP représente les intérêts communs des SACICAP, notamment auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elle est habilitée à signer toute convention définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des SACICAP.

Préambule :

Depuis 2002, de leur propre initiative, **les Sociétés Anonymes Coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP)** ont développé une activité spécifique : « les missions sociales ». Ces missions s'inscrivent dans l'offre globale immobilière proposée par les SACICAP et leurs filiales, de financement, de construction et de services. Elles proposent, principalement dans le cadre de politiques locales de l'habitat et en partenariat avec les collectivités locales, des interventions financières adaptées.

La loi n° 2006-1615 du 18 décembre 2006 (article L. 215-1-2 du code de la construction et de l'habitation) prévoit en effet que toute SACICAP est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d'opérations qu'elle conçoit et réalise elle-même ou par ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l'Etat. A cette fin, elle constitue au titre de chaque exercice, à concurrence de la somme ainsi calculée, une réserve de disponibilités. Les SACICAP s'engagent ainsi par leur activité « Missions sociales » à favoriser le financement des logements des ménages modestes et très modestes, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.



L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public administratif placé sous la tutelle des ministères en charge du Logement et de l'Habitat durable, du Budget et de l'Economie. Sa mission est d'améliorer le parc de logements privés existants. L'Anah accorde des aides financières pour travaux sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés fragiles et copropriétés en difficulté. Elle est partenaire des collectivités territoriales pour des opérations programmées et opérateur de l'Etat dans la mise en œuvre de programmes nationaux, en lien avec d'autres opérateurs de l'Etat. Ses axes d'intervention sont la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, le traitement des copropriétés en difficulté, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées.

Par ailleurs, elle a pour mission de développer un parc privé à loyers maîtrisés destiné à faciliter l'accès au logement de ménages modestes ou en situation de précarité. Cette mission fait l'objet d'un partenariat renforcé avec Action Logement.

Enfin, elle finance l'humanisation de structures d'hébergement d'urgence en ayant pour objectif d'offrir des conditions d'hébergement et de vie pour toute personne en situation de grande précarité.

Article 1 : objet de la convention

Un accompagnement efficace de l'augmentation des objectifs du programme « Habiter Mieux » de l'Anah

La présente convention vise à accompagner l'accélération du programme Habiter mieux, dont l'objectif a été porté en 2016 à 70 000 logements rénovés, puis 100 000 en 2017. Les parties à cet accord s'engagent ainsi à porter l'ambition d'une massification de la rénovation énergétique des logements, et plus généralement la mise en œuvre d'une politique de l'habitat durable, véritable levier d'action en matière de lutte contre la précarité énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation du pouvoir d'achat des ménages et de soutien à la filière du bâtiment créatrice d'emplois non délocalisables.

Article 1.1 : Faciliter le financement des travaux principalement en faveur des propriétaires occupants

Conformément aux dispositions de l'article L. 215-1-2 du code de la construction et de l'habitation, les SACICAP sont tenues d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice à leur activité « Missions sociales ».

Les SACICAP s'engagent par conséquent à travers leur activité « Missions Sociales », par le biais de solutions de préfinancement de subventions et / ou financement du « reste à charge » et dont les modalités d'attribution et de remboursement, définies par convention, seront compatibles avec les ressources des populations bénéficiaires, à favoriser la réalisation d'opérations de rénovation où l'Etat, les collectivités territoriales ou d'autres intervenants ne peuvent intervenir seuls, les financements complémentaires indispensables étant difficiles ou impossibles à obtenir. Les ménages,

γ 2 *mf*

ciblés par ces interventions sont des propriétaires occupants qui relèvent du public modeste ou très modeste défini selon les critères de l'Anah. Peuvent être également soutenus les propriétaires bailleurs exclusivement sous le régime de la copropriété.

Pour être éligibles aux « Missions Sociales » des SACICAP, les ménages concernés devront être bénéficiaires, dans le cadre d'une politique nationale et/ou locale en faveur du logement des populations modestes, d'une intervention de l'Anah concernant notamment :

- la rénovation énergétique des logements
- l'amélioration de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées et l'adaptation du logement aux personnes handicapées.
- la sortie d'habitat indigne,

En fonction de leurs moyens financiers, et dans le cadre de leur engagement dans la convention signée entre l'Etat et l'UES-AP, les SACICAP s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour atteindre un objectif global de financement de ces missions sociales ciblées aux art 1.2 et 1.3 compris entre 17 et 20 millions d'euros décaissés sur l'année 2017.

Sont comptabilisés au titre des montants investis, au cours de la période, tous les financements décaissés ainsi que tous les engagements ayant fait l'objet d'une convention formalisée.

Article 1.2 : Développer l'activité de syndic de redressement en faveur des copropriétés fragiles et en difficulté

L'objectif de l'Anah est de contribuer à la rénovation énergétique de 100.000 logements en 2017 dont 30.000 logements issus de copropriétés fragiles. L'intervention des SACICAP consistera dans ce cadre à accompagner plus particulièrement l'extension du programme « Habiter Mieux » de l'Anah aux copropriétés fragiles et en difficulté devant réaliser des travaux de rénovation énergétique. L'activité des SACICAP dans le financement de ces opérations prendra la forme pour les propriétaires occupants ou pour le syndicat de copropriété de mesures d'accompagnement en préfinancement des subventions publiques (prioritairement en copropriétés en difficulté) et en offre de financement du reste à charge (prioritairement en copropriétés fragiles).

Parce que le rôle du syndic de copropriété dans la prévention des processus de dégradation des copropriétés en situation de fragilité, et encore plus dans la mise en œuvre des actions de redressement des copropriétés en difficulté est avéré, l'activité de service immobilier des SACICAP, menée en grande partie sous la marque IMMO DE France, pourra également être mobilisée. Cette intervention s'inscrit dans le positionnement du réseau des SACICAP comme acteur majeur des services immobiliers à valeur sociale ajoutée. Cette mobilisation s'effectuera selon les situations locales et les besoins des copropriétés sous dispositif Anah de changer de syndic. La qualité de cette prestation sera garantie par la certification QualiSR, démarche dans laquelle s'engageront les filiales de services immobiliers des SACICAP au cours de l'année 2017




L'identification des copropriétés cible de cet accompagnement pourra s'appuyer sur les données issues et du registre d'immatriculation des copropriétés (pour lequel l'Anah a été désigné teneur par arrêté ministériel du 10 octobre 2016) lorsque ces données seront mises à dispositions des collectivités.

La prestation de syndic de redressement pourra être co-financée par l'Anah via son dispositif d'aide au redressement de la gestion proposée aux syndicats de copropriété dans le cadre d'interventions réalisées en plan de sauvegarde, en OPAH copropriété, ou pour une copropriété sous administration provisoire.

Article 2 : un programme de travail dédié à la massification de l'offre de financement de la rénovation du parc privé de logements

Parallèlement à la mise en œuvre opérationnelle de la présente convention, l'UES-AP et l'Anah s'engagent durant l'année 2017 à travailler en commun sur des solutions de massification de l'offre de financement de la rénovation du parc privé de logements. Cette collaboration vise d'une part à soutenir dans la durée le développement du programme « Habiter Mieux » de l'Anah, d'autre part à préparer le renouvellement de la convention entre le réseau des SACICAP et l'Etat, laquelle arrive à échéance le 31 décembre 2017.

Article 2.1 : Contribuer à la distribution de l'Eco PTZ « Habiter Mieux »

La loi du 28 décembre 2015 de finances pour 2016 a étendu le champ d'intervention de l'éco-PTZ, en créant un dispositif spécifique lié au programme Habiter mieux. Elle a prévu, à cet effet, que les travaux éligibles au bénéfice du prêt puissent être des travaux faisant l'objet d'une aide de l'Anah au titre de la lutte contre la précarité énergétique. Une réflexion sera engagée sur la participation, en partenariat avec des établissements de crédit ou des établissements financiers, du réseau des SACICAP à la distribution de l'Eco PTZ Habiter Mieux avec pour objectif de renforcer la solvabilité des ménages modestes qui hésitent souvent, en raison du coût, à conduire des travaux de rénovation énergétique.

Article 2.2 : Contribuer à la distribution du Prêt Avance Mutation

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a créé le Prêt Avance Mutation, prêt remboursable lors de la mutation du bien hypothéqué (vente, succession, donation, démembrement) et destiné exclusivement au financement de travaux de rénovation (travaux d'économie d'énergie, travaux d'accessibilité ou de confort). Une réflexion sera engagée sur la participation, en partenariat avec des établissements de crédit, des établissements financiers ou des sociétés de tiers-financement, du réseau des SACICAP à la distribution du Prêt Avance Mutation, avec pour objectif de trouver une solution aux personnes âgées qui n'ont pas accès au crédit.

Article 2.3 : Positionner le réseau des SACICAP comme acteur majeur du volet financement des Sociétés de Tiers-Financement régionales

La loi « ALUR » du 24 mars 2014 a défini le tiers-financement comme « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps » (article L. 381-1 du code de la construction et de l'habitation). Par la suite, la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (art. 23) a donné au tiers-financement un cadre juridique mieux sécurisé, en l'intégrant explicitement dans les exceptions légales aux règles du monopole bancaire. Ce faisant, les sociétés de tiers-financement pourront régulièrement accorder des prêts à leurs clients, activité sur laquelle le réseau des SACICAP, fort de son expérience acquise en ce domaine depuis près de 15 ans, pourrait se positionner. Cette hypothèse sera étudiée dans le cadre du présent programme de travail.

Article 2.4 : Etendre les dispositifs de préfinancement des aides publiques expérimentés par les SACICAP

Plusieurs dispositifs, soit sous la forme de caisses d'avance abondées et gérées par des SACICAP, soit sous la forme d'enveloppes de préfinancement, et dans certains cas mis en place en partenariat avec les collectivités locales, ont pu faire leur preuve. Il s'agira durant l'année 2017 de recenser et d'identifier les bonnes pratiques dans la perspective d'étendre ces aides à l'échelon régional, départemental ou intercommunal selon les territoires.

Le préfinancement des subventions publiques sera priorisée de la manière suivante :

- Les copropriétés en difficulté sous dispositif Anah en Plan de Sauvegarde ou en OPAH Copropriétés Dégradées
- Les copropriétés dites fragiles ou en administration provisoire.

Article 2.5 : Contribuer à la mise en œuvre des Plans de Prévention des Risques Technologiques

Créés par la loi « Risques » du 30 juillet 2003 votée après la catastrophe d'AZF à Toulouse, les Plans de Prévention des Risques Technologiques peuvent prévoir des mesures sur les constructions existantes telles que des travaux de renforcement des logements (Ex : pour lutter contre les effets de surpression suite à une explosion, les effets thermiques suite à un incendie ou les effets toxiques suite à une perte de confinement de produits toxiques). 30 000 logements privés sont concernés par ces travaux, dont la mise en œuvre est complexe. C'est dans ce cadre que le réseau des SACICAP, dont certaines ont déjà signé des conventions avec les collectivités concernées, est en capacité de contribuer à la mise en œuvre des PPRT en proposant l'avance du crédit d'impôt, auquel ouvrent

droit les travaux effectués pour les propriétaires occupants qui y sont éligibles. Le rapprochement entre les Directions Départementales des Territoires et les SACICAP sera à cette fin facilité.

Article 4 : Durée de la convention

La présente Convention définit les orientations des actions à mener à ce titre, à compter du 1er janvier 2017 et pour une période d'un an.

Elle pourra être prolongée par avenant pour les années ultérieures en s'appuyant sur les dispositions qui seront définies dans la convention entre l'Etat et l'UES-AP.

Article 5 : Déclinaison territoriale de la convention

Pour garantir la meilleure opérationnalité du partenariat, des groupes de travail régionaux se réuniront pour identifier 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. A cette fin, un responsable régional du réseau des SACICAP sera désigné pour assurer la bonne coordination à cet échelon territorial.

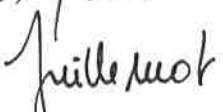
Article 6 : Mise en place d'un comité de suivi national

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 l'UES-AP.

Il se réunira régulièrement une fois par trimestre en 2017.

Fait à Paris,

Le 3/01/2017


Blanche GUILLEMOT
Directrice général de l'Anah



Philippe PETIOT
Directeur général de l'UES-AP