



**Communauté d'Agglomération**



## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

### **Un dispositif unique et innovant au secours de l'Habitat Indigne**

L'agglomération Hérault Méditerranée, le PACT ARIM et FDI GROUPE (SACICAP) présenteront le 06 février 2009 prochain, à 11h30, les nouvelles conditions de leur partenariat dans le cadre de l'aide apportée aux propriétaires occupant, en grande difficulté financière face à un habitat insalubre ou indigne. Partenaires depuis 2005, la CAHM et le PACT ARIM portent assistance aux citoyens de ce territoire en mobilisant les fonds de l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'Habitat

Une grande partie de leur cible, les propriétaires occupants à très faibles revenus, exclus des financements bancaires nécessaires au bouclage de leurs dossiers de travaux, renonçaient à s'inscrire dans le dispositif de l'OPAH-RU et subissaient la dégradation de leur logement.

FDI GROUPE (SACICAP), au titre des actions de Missions Sociales qu'elle développe depuis 2002 sur la région, apporte désormais une solution unique à cette problématique de financement. Son histoire, ses compétences et ses nouveaux statuts l'engagent à prendre les risques financiers nécessaires qui permettront de catalyser le dispositif existant et d'améliorer la vie des citoyens les plus démunis.

Les clés de cette intervention reposent sur un travail en synergie des partenaires, et sur l'octroi de « Prêts Missions Sociales » (prêts à taux zéro) qui non seulement font l'avance des subventions, mais permettent aussi de boucler le plan de financement des travaux en prenant en charge les coûts non couverts par les subventions.

La convention de pré-financement des travaux de réhabilitation des logements anciens sera présentée le 6 février à 11h30 au domaine du Bousquet à Florensac en présence de Dominique Guerin, Directeur Général FDI Sacicap, Daniel Robequain, Président du Pact Habitat Hérault et de Vincent Gaudy, Vice-Président délégué à l'habitat et Maire de Florensac.

**Contact: Simone Bujaldon, responsable du service habitat 04 99 47 48 66**

## DOSSIER DE PRESSE

### *Les Acteurs et les Clés du dispositif*

*OBJET / Convention de partenariat CAHM / FDI SACICAP / PACT 34 en faveur des propriétaires occupants et de la lutte contre l'habitat indigne.*

#### ***L'OPAH-RU de la CAHM***

---

L'OPAH-RU de Lutte contre l'Habitat Indigne a été initié en date du 31/03/2005 par les services de l'Habitat de la CAHM par le biais d'une convention avec l'ANAH.

L'ANAH est un Etablissement Public de l'Etat qui a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés existants. Elle aide les propriétaires privés en subventionnant différents types de travaux pour l'amélioration du confort et de la qualité de leur logement.

La mission de suivi et d'animation de ce dispositif a été confiée par la CAHM au PACT ARIM 34, association loi 1901 œuvrant dans le domaine de l'habitat autour de l'accompagnement des personnes vulnérables ou fragiles vers un logement décent, autonome et économe.

Depuis 2005 et son lancement, cette OPAH-RU est un réel succès auprès des propriétaires bailleurs : 125% des objectifs fixés ont été remplis. Néanmoins, le bilan auprès des propriétaires occupants est plus nuancé, et ce en partie à cause de difficultés plus prégnantes dans le financement des projets.

En réponse à ces problématiques soulevées par les Propriétaires Occupants, les services de l'agglomération et du PACT ARIM se sont rapprochés de FDI GROUPE (SACICAP) afin de compléter le dispositif de subventionnement dans le cadre de l'OPAH-RU par un dispositif, exclusif et innovant dans le département de l'Hérault, de préfinancement des subventions et de prêts complémentaires.

Ainsi, Le 6 février prochain, par la signature d'une convention de partenariat exclusive, Gilles D'ETTORE, Président de la CAHM, Dominique GUERIN, Directeur Général de FDI GROUPE (SACICAP) et Monsieur ROBEQUAIN, Président du PACT ARIM, formaliseront le travail d'élaboration réalisé entre les différents services depuis un an pour parfaire, accélérer et catalyser l'accompagnement technique et financier prévu dans le dispositif de l'OPAH-RU sur la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes.

#### ***L'apport de FDI GROUPE (SACICAP) au dispositif existant***

---

Depuis sa mise en place, l'OPAH-RU permet de subventionner, auprès des propriétaires occupants entre autres, des travaux de sortie d'insalubrité, de mise aux normes de décence, d'amélioration et d'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile de personnes âgées, et enfin, d'adaptation de l'habitat aux personnes handicapées sur le territoire des 19 communes de l'agglomération d'Agde.

Ainsi dans le cadre de l'OPAH-RU, l'ANAH accorde des subventions permettant de couvrir de 40% à 70% du montant des travaux. Cette subvention est abondée par l'agglomération qui, s'appuyant sur une politique de l'Habitat forte et volontariste, apporte des subventions complémentaires à hauteur de 5% à 20% en sus sur le montant des travaux.

Jusqu'à présent, les propriétaires occupants désireux de se lancer dans des travaux de sortie d'insalubrité et de mise aux normes de décence devaient avancer le montant des travaux avant de percevoir les subventions. Une avance que les ménages modestes ne peuvent souvent pas se permettre au regard de leurs faibles

revenus. Cela peut en effet paraître paradoxal mais on peut être propriétaire et pauvre ! Ces ménages modestes n'engagent donc pas de projet de travaux de sortie d'habitat indigne et de mise aux normes de décence de leur habitat, faute de trouver une solution au financement et un accompagnement les aidant à maîtriser la bonne exécution des travaux.

Pour s'atteler à cette problématique d'insécurité financière et de non solvabilité, la CAHM et FDI GROUPE (SACICAP) ont collaboré afin de mettre en place un dispositif adapté et efficace.

Désormais, sous conditions de ressources, les ménages Propriétaires Occupant bénéficiant des subventions de l'ANAH et de l'Agglomération se voient offrir la possibilité de profiter d'un dispositif de préfinancement de leurs subventions et de prêt complémentaire sur le montant des travaux restant à leur charge. Pour cela, FDI GROUPE (SACICAP), jusqu'à la fin de l'OPAH-RU en mars 2010, réserve une enveloppe globale de 200 000 € ouverte aux PO bénéficiaires.

FDI GROUPE (SACICAP) s'engage sur des dossiers où l'Etat et les collectivités locales ne peuvent agir seuls parce que les financements complémentaires sont difficiles voire impossibles à obtenir en raison de la non-conformité des emprunteurs aux critères d'acceptation des établissements de crédit.

Les Prêts Missions Sociales revêtent la forme de prêts à taux zéro sur une durée maximum de 12 ans avec comme garantie une P.A.H. (Promesse d'Affectation Hypothécaire) sur l'immeuble concerné.

Les subventions couvertes par la Caisse d'Avance n'impactent pas les mensualités dues par les PO ; les PO peuvent commencer les travaux de réhabilitation de leur logement en attendant de recevoir les aides versées par l'Etat et l'Agglomération.

Le prêt complémentaire couvrant le reste à charge (déduction faite des subventions) est remboursé au moyen de faibles mensualités adaptées aux revenus mensuels des PO concernés.

Il s'agit là d'un dispositif souple bénéficiant d'une collaboration poussée des équipes de l'agglomération, du PACT et de FDI GROUPE (SACICAP) afin d'œuvrer au bénéfice des PO tout en veillant à ne pas les mettre en difficulté financière.

### ***Présentation des Missions Sociales de FDI SACICAP***

---

Cette première convention marque l'engagement de la société mère du groupe, FDI GROUPE (SACICAP), à venir en aide au titre des Actions de Missions Sociales qu'elle développe en faveur des familles exclues du système bancaire classique de la région, et qui ne pourraient, sans son apport et sa prise de risque, bénéficier des aides de l'ANAH du fait de la précarité de leur situation financière.

Le fondement des actions de Missions Sociales de FDI GROUPE (SACICAP) se trouve dans la Loi du 18 décembre 2006 qui transforme les Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier (S.A.C.I.) en Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (S.A.C.I.C.A.P.).

Cette loi consacre l'engagement des SACI qui ont développé une activité spécifique « les missions sociales ».

En application de cette loi, une convention a été passée avec l'Etat le 16 avril 2007, les SACICAP se sont engagées, sur une période de six ans, à favoriser par leur activité « Missions sociales » le financement des logements des ménages très modestes, propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

Cette convention définit les modalités de mise en œuvre des Missions Sociales. Ainsi, chaque année, les SACICAP sont tenues d'employer une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable aux Missions Sociales, avec un objectif global de financement en six ans compris entre 200 et 300 millions d'euros. FDI GROUPE (SACICAP) a pour sa part un engagement régional de 1 055 000 € sur l'année 2008 pour exemple. FDI GROUPE (SACICAP) donne ainsi du sens à sa rentabilité.

## Les bénéficiaires de la convention CAHM / PACT ARIM / FDI GROUPE (SACICAP)

---

**Propriétaires Occupants (P.O.) éligibles :** Pour être éligible au financement missions sociales de FDI SACICAP, les ménages devront :

- Etre propriétaires de leur logement et l'occuper au titre de résidence principale,
- être éligibles et correspondre de fait aux critères établis dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain OPAH-RU
- être bénéficiaires d'une subvention de l'ANAH pour propriétaire occupant et/ou de la Ville éventuellement complétées par une aide d'un organisme de retraite, finançant des travaux d'amélioration de l'habitat.

**Nature des travaux :** Pour être éligible au PMS, les travaux envisagés doivent porter sur :

- La sortie d'habitat indigne et la mise aux normes de décence de l'habitat,
- L'amélioration et l'adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées,
- L'adaptation du logement aux personnes handicapées.

Les travaux financés devront tenir compte de la maîtrise des charges, notamment du chauffage en recherchant une optimisation dans l'objectif d'un développement durable.

## Les Caractéristiques du Prêt Missions Sociales

---

**Objet :** Résidence principale de l'emprunteur **propriétaire occupant**.

**Nature du prêt :** Prêt libre, non réglementaire.

**Taux :** Le prêt est **sans intérêt (0%)**

**Durée :** **Durée maximale d'amortissement de 12 ans.**

**Montant PMS :** **20 000 € maximum.** Ce montant de 20 000 € maximum comprend uniquement la part restant à charge du propriétaire occupant et ce après déduction du montant avancé dans le cadre des subventions allouées.

**Garantie :** Promesse d'Affectation Hypothécaire (**PAH**) pour tout montant inférieur ou égal à 10 000 € et **Hypothèque** pour tout montant supérieur à 10 000 €.

**Assurance :** Souscription à une assurance groupe auprès de la CNP. Voir tableau tarifs d'assurances CNP.

**Frais de dossier :** **Aucun frais de dossier** à charge du PO. Le coût de la mise en place et de l'étude des prêts missions sociales est supporté par la SACICAP.

**Frais de gestion :** **Taux retenu de 0.8%.** L'emprunteur règle ces frais de gestion mensuellement avec l'échéance d'amortissement.

**Remboursement anticipé :** **sans frais**

## ***Conclusion sur les activités de Mission Sociales***

---

Aujourd'hui de nombreuses familles propriétaires de leur logement vivent dans des conditions indécentes, parce qu'elles disposent de revenus extrêmement bas ou parce que le handicap et la dépendance nécessitent des aménagements hors de leur portée financière. Pour elles, faire l'avance des coûts de travaux dans l'attente du déblocage des différentes aides à la réhabilitation, constitue un réel frein à la réalisation d'un projet d'amélioration de l'habitat.

C'est là qu'intervient FDI GROUPE (SACICAP) en consacrant une part essentielle des résultats dégagés par ses filiales concurrentielles de crédit et d'immobilier au financement d'actions à caractère social, en facilitant, par exemple, la réhabilitation de logements insalubres ou encore leur mise aux normes handicapées.

En apportant ces préfinancements, FDI GROUPE (SACICAP) brise un cercle vicieux et trouve toute sa légitimité. FDI GROUPE (SACICAP) investit les dividendes de ses activités concurrentielles dans des Missions Sociales.

La part des dividendes allouées aux Missions Sociales, pas moins de 30% des bénéfices annuels, indique la forte implication et la volonté marquée d'agir dans le domaine du logement comme un groupe responsable et conscient des problématiques locales.