



**MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS**

**MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES**

**CONSEIL GÉNÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Rapport n° 009394-01

Rapport sur le :

Financement des travaux de rénovation thermique par les ménages modestes

remis par

Monsieur Jean-Paul REDOUIN

sous-gouverneur honoraire de la
Banque de France

avec le concours de
Monsieur Rodolphe LELTE
Direction générale du Trésor

**Madame Sabine BAIETTO-
BEYSSON**

Inspectrice générale de
l'administration du développement
durable

Monsieur Jean CHAPELON

Ingénieur général des ponts, des
eaux et des forêts

à

Monsieur Michel SAPIN
ministre des Finances et des Comptes publics

Madame Sylvia PINEL
ministre du Logement et de l'Égalité des territoires

juin 2014

Sommaire

Résumé.....	<u>3</u>
1. La mission.....	<u>5</u>
1.1. Contexte Général.....	<u>5</u>
1.2. La commande.....	<u>6</u>
1.3. Méthodes et organisation.....	<u>6</u>
1.4. Calendrier.....	<u>7</u>
2. La rénovation thermique des logements des ménages modestes est un volet important de la politique du gouvernement.....	<u>8</u>
2.1. Le plan énergétique du gouvernement.....	<u>8</u>
2.2. Le volet résidentiel et tertiaire de ce plan énergétique.....	<u>8</u>
2.3. Les aides aux travaux d'économie d'énergie dans les logements.....	<u>9</u>
2.3.1. <i>Le crédit d'impôt développement durable (CIDD)</i>	<u>9</u>
2.3.2. <i>Les certificats d'économie d'énergie (CEE)</i>	<u>9</u>
2.3.3. <i>Le programme "Habiter mieux" et le fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) géré par l'Anah</i>	<u>9</u>
2.3.4. <i>bilan global des aides</i>	<u>10</u>
2.4. Le problème spécifique des ménages modestes.....	<u>12</u>
2.4.1. <i>L'aide au paiement des factures d'énergie</i>	<u>12</u>
2.4.2. <i>L'aide à la rénovation énergétique</i>	<u>12</u>
2.4.3. <i>Le besoin de micro-crédit</i>	<u>12</u>
2.4.4. <i>Les autres travaux réalisés par les propriétaires modestes</i>	<u>13</u>
3. Les missions sociales des SACICAP : un état des lieux.....	<u>14</u>
3.1. La production de prêts est majoritairement orientée vers l'accession à la propriété. <u>14</u>	<u>14</u>
3.2. Les SACICAP jouent un rôle d'ensemblier local..... <u>17</u>	<u>17</u>
3.2.1. <i>La faible intégration du réseau ne permet pas d'orienter efficacement l'activité des SACICAP à l'échelle nationale</i> <u>17</u>	<u>17</u>
3.2.2. <i>Le mode de gestion du réseau est fortement déconcentré et s'appuie sur un rôle d'ensemblier des différents acteurs locaux</i> <u>18</u>	<u>18</u>
3.2.3. <i>La production et la gestion de l'activité crédit sont largement sous-traitées</i> ... <u>18</u>	<u>18</u>
4. Les solutions envisagées.....	<u>20</u>
4.1. La sécurisation de deux phases essentielles..... <u>20</u>	<u>20</u>
4.2. La phase d'origination actuelle..... <u>20</u>	<u>20</u>
4.3. La phase de financement..... <u>20</u>	<u>20</u>
4.4. La proposition Banque Postale..... <u>21</u>	<u>21</u>
5. Les propositions de la mission.....	<u>22</u>
5.1. La solution de Procivis..... <u>22</u>	<u>22</u>
5.2. La solution d'un partenariat UES-AP/LBP..... <u>22</u>	<u>22</u>
5.3. La mise en œuvre de cette proposition requiert les étapes suivantes :..... <u>23</u>	<u>23</u>
5.4. Les modalités à respecter..... <u>23</u>	<u>23</u>

6. Conclusion	24
Annexes	26
1. Lettre de mission	28
2. Schéma Anah « habiter mieux »	32
3. Programme d'action de Procivis	33
3.1. Un concept répondant à un besoin avéré.....	34
3.1.1. <i>Les ménages aux revenus modestes sont de plus en plus exclus du crédit, ce qui augmente encore leur précarité en matière de logement</i>	34
3.1.2. <i>Pour répondre à ces besoins sociaux, l'Etat a prévu un certain nombre de dispositifs qui doivent être soutenus et promus auprès des ménages modestes</i>	35
3.1.3. <i>Depuis plus d'une certaine d'années, les SACICAP disposent d'un savoir-faire éprouvé en matière d'accompagnement des foyers modestes dans la propriété de leur logement</i>	36
3.1.4. <i>Les SACICAP pourraient rapidement monter en puissance pour financer au moins 40 000 chantiers par an en créant près de 300 emplois directs</i>	36
3.2. Proposition de modèle opérationnel.....	37
3.2.1. <i>Une offre produit simplifiée répondant à l'objectif du dispositif</i>	38
3.2.2. <i>Un réseau de proximité capitalisant sur les points forts des SACICAP</i>	39
3.2.3. <i>Une gestion collective des besoins supports de crédit</i>	40
3.2.4. <i>Une gestion de risque maîtrisée</i>	40
3.2.5. <i>Un pilotage unique des fonctions supports</i>	41
3.2.6. <i>Un système d'information unique</i>	41
3.3. Modèle économique préliminaire.....	41
3.3.1. <i>Modèle de financement</i>	41
3.3.2. <i>Plan d'affaires</i>	42
4. Liste des personnes rencontrées	43
4.1. Présidence de la république.....	43
4.2. Cabinets ministériels.....	43
4.3. Administration et établissements publics.....	43
4.4. Organismes financiers.....	44
4.5. Autres interlocuteurs.....	44
5. Glossaire des sigles et acronymes	46

Résumé

Cette mission conjointe ministère des finances-CGEDD a fait l'objet d'une commande du 31 octobre 2013 de M.Moscovici, ministre de l'économie et des finances et de Mme Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.

La lettre de mission des ministres demandait de réfléchir à une solution qui permette de développer sur l'ensemble du territoire le microcrédit destiné à financer le reste à charge des propriétaires aidés par l'Anah, pour la rénovation thermique de leur logement et, en complément, la lutte contre l'insalubrité et l'adaptation au vieillissement et au handicap, en tirant parti du savoir faire et des ressources des SACICAP¹ tout en restant compatible avec le dispositif réglementaire et prudentiel français et européen.

Les SACICAP se sont en effet fortement impliquées dans le financement de la rénovation de l'habitat dans le cadre d'une convention de 2006 signée avec l'État qui fixe des objectifs d'affectation d'une fraction de leurs ressources (un tiers du bénéfice distribué) à des missions sociales. Aujourd'hui, la mise en résolution ordonnée du Crédit immobilier de France (CIF), dont les SACICAP sont les actionnaires, les prive de l'essentiel de ces ressources.

Pourtant, le développement des micro-crédits (5 à 10 000€) est essentiel pour permettre aux petits propriétaires modestes de boucler leur plan de financement.

Procivis, qui regroupe les SACICAP au sein d'une Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété (UES-AP), propose une solution consistant à créer un nouvel établissement financier dédié au microcrédit social immobilier, doté de 60 M€ de capital apporté en partie sur les fonds propres des SACICAP et distribuant 20 000 prêts nouveaux financés sur ressources de marché.

Ceci nécessite des préalables impossibles à respecter dans un délai raisonnable : transformation radicale de la gouvernance de l'UES-AP et mutualisation des ressources des SACICAP, conclusion d'un partenariat avec un établissement financier mais surtout l'obtention, peu vraisemblable, d'un agrément de la part des régulateurs financiers de Paris et Bruxelles.

C'est pourquoi la mission propose de s'appuyer sur une offre bancaire de référence de la Banque Postale (LBP) distribuant 20 000 prêts par an pour un coût de fonctionnement inférieur au coût estimé par Procivis, grâce à l'utilisation d'une plate-forme opérationnelle déjà constituée. Les SACICAP pourront continuer à jouer leur rôle local essentiel comme intermédiaire en opérations de banque pour distribuer ces prêts dans le cadre d'un partenariat avec la Banque Postale.

De plus, pour faciliter l'équilibre économique du produit, la mission propose une extension de la garantie du fonds de cohésion sociale géré par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Cette garantie pourrait être prise en charge au sein du fonds général pour la rénovation thermique financé par les certificats d'économie d'énergie.

La mise en œuvre de cette proposition requiert les étapes suivantes :

- a) Des négociations pour construire ce partenariat devraient s'ouvrir immédiatement entre l'UES-AP et LBP afin d'aboutir à la signature de conventions opérationnelles (une réunion de lancement s'est tenue le 11 juin, en présence des responsables de la mission).

¹Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

- b) Parallèlement l'État et la CDC mettraient en place un dispositif spécifique de garantie de ces prêts.
- c) Des expérimentations devraient être conduites d'ici la fin de l'année dans plusieurs départements pour tester le fonctionnement du dispositif.
- d) Une évaluation annuelle de ce partenariat pourrait être menée, sous l'égide de l'État, avec les principaux partenaires concernés : Agence nationale de l'habitat (Anah), LBP, UES-AP et CDC.

La mise en place d'un partenariat avec LBP nécessitera en tout état de cause une modification de la gouvernance de l'UES-AP afin de garantir le traitement homogène des dossiers dans toutes les SACICAP, le reporting et le suivi efficient des risques clientèle et la capacité à développer une origination de prêts sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, la nature de la clientèle concernée et le caractère spécifique des dossiers de micro-crédits nécessiteront que LBP et l'UES-AP établissent un protocole d'accompagnement des emprunteurs. Ce protocole définira les modalités de suivi des risques sur le terrain par les SACICAP et leurs partenaires opérateurs.

1. La mission

1.1. Contexte Général

Le gouvernement s'est fixé un objectif ambitieux de rénovation thermique de 500 000 logements par an destiné à redonner du pouvoir d'achat aux ménages tout en contribuant à réduire le réchauffement climatique. Sa mise en œuvre suppose le déploiement d'un dispositif exceptionnel de financement incluant des aides publiques. Dans le seul parc privé, l'objectif annuel est de 380 000 logements, dont 50 000 grâce au programme « *habiter mieux*² » de l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah).

Il subsiste néanmoins la nécessité d'un apport complémentaire et le rapport de la Caisse des Dépôts et Consignations de juin 2013 sur « *le financement de la rénovation énergétique des logements privés* », réalisé à la demande des ministres de l'Égalité des Territoires et du Logement et de l'Écologie, du développement durable et de l'Énergie, souligne les difficultés pour les ménages modestes d'accéder au crédit, même à taux zéro. Il préconise, pour traiter les situations de précarité énergétique défini par un taux d'effort par rapport au revenu disponible supérieur à 10 %, le développement d'une démarche spécifique de micro-crédit personnel pour des montants de 3 000 à 6 000€ avec un accompagnement social complémentaire.

Ces situations de précarité énergétique concerneraient 3,4 millions de ménages en France, dont 2,1 millions sont propriétaires de leur logement, à 90 % en maisons individuelles, pour la plupart construites avant les normes thermiques de 1975.

Les Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif en vue de l'accession à la propriété (les SACICAP) ont, de leur côté, développé des actions sociales dans le cadre de la convention³ signée entre l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété- devenue Procivis- qui les fédère et l'État suite à la réforme de 2006. La convention fixe un cadre général et prévoit que les SACICAP consacrent un tiers du bénéfice distribuable de l'exercice précédent dégagé par elles-mêmes ou leurs filiales à ces actions. Procivis a ainsi défini un objectif global de 35 M€ en 2012, réparti entre les SACICAP. Selon le bilan dressé par Procivis, 2 000 dossiers auraient été financés en 2012 pour 23,5 M€ pour l'ensemble des actions de l'Anah, alors que le seul programme « *habiter mieux* » avait permis de distribuer 13 000 subventions (plus de 27 000 en 2013).

L'aide des SACICAP est particulièrement précieuse en raison des liens privilégiés qu'elles entretiennent avec l'Anah, les PACT ou la Fondation Abbé Pierre et compte tenu de leur expérience en matière de distribution de prêts pour la rénovation thermique. Les SACICAP sont quasiment devenus le principal prêteur à caractère social dans le domaine de l'amélioration de l'habitat depuis le désengagement du 1 % logement et la disparition des prêts aidés par la CDC pour financer les avances sur subventions de l'Anah aux syndicats de copropriétaires.

² L'objectif d'habiter mieux, mis en œuvre par l'Anah, consiste à aider, d'ici 2017, des ménages aux ressources modestes et des locataires du parc privé (via leurs bailleurs), en logement individuel comme en copropriété, à améliorer leur logement par des travaux de rénovation thermique efficaces, afin de gagner en confort et en qualité de vie. Pour bénéficier des aides du programme, il faut atteindre au minimum 25 % de gain énergétique pour les propriétaires occupants, et 35 % pour les propriétaires bailleurs. Les revenus des propriétaires occupants éligibles ont été récemment relevés au niveau du revenu médian.

Le contexte actuel d'extinction des activités du Crédit immobilier de France (CIF) génère une forte baisse des ressources des SACICAP, liée à la non distribution de résultat provenant de leur-participation au capital du CIF et au capital des sociétés de crédit filiales du CIF jusqu'en 2018. D'autres revenus toutefois peuvent être tirés de leurs participations dans des activités immobilières (promotion, administration de biens, agences immobilières). Cette activité peut également être susceptible de valoriser le savoir faire de salariés du CIF, parmi lesquels 47 sont actuellement spécialement dédiés à ces missions.

1.2. La commande

Le ministre de l'économie et des finances et la ministre de l'égalité des territoires et du logement ont chargé le conseil général de l'environnement et du développement durable par courrier du 31 octobre 2013 d'une part, et M. Jean-Paul REDOUIN, sous-gouverneur honoraire de la Banque de France, par courrier du 20 décembre 2013 d'autre part, d'une mission conjointe sur les outils de financement nécessaires pour la réalisation d'économies d'énergie par les ménages les plus modestes et la mobilisation des SACICAP (cf. annexe I).

Les missionnaires désignés par le vice-président du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) sont :

Sabine BAIETTO-BEYSSON, inspectrice générale de l'administration du développement durable,

Jean CHAPELON, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts,

M. Jean-Paul REDOUIN est assisté de Rodolphe LELTE de la direction du Trésor.

La mission doit permettre :

1. d'estimer les besoins de crédits globaux nécessaires à la réalisation du programme et de proposer des solutions de financement complémentaires aux aides publiques ;
2. d'étudier des scénarii dans lesquels les SACICAP joueraient un rôle d'intermédiaires en opération de banque par le biais de partenariats avec des établissements existants, de la création d'un nouvel établissement adossé à une banque privé ou encore la création d'un nouvel établissement bénéficiant d'un soutien public.
3. d'évaluer les moyens humains nécessaires aux SACICAP dans ces différents scénarios
4. d'évaluer le coût complet des financements nécessaires et, le cas échéant, du besoin en aides publiques
5. de vérifier la compatibilité des procédures et des aides proposées avec les règles européennes applicables

1.3. Méthodes et organisation

La mission a procédé à divers entretiens (cf. annexe II des personnes rencontrées) avec les cabinets du ministre de l'économie et des finances et de la ministre de l'égalité des territoires et du logement, avec des responsables de la DHUP, de l'Anah et de Procivis, avec les dirigeants des deux réseaux d'opérateurs (FNPACT et Habitat et développement) la Fondation Abbé Pierre, avec les dirigeants de la CDC et de la Banque Postale.

Elle a analysé une documentation importante :

- le rapport cité plus haut de la CDC
- les éléments de bilan du programme « *habiter mieux* » de l'Anah

- Les données chiffrées et détaillées sur l'activité des SACICAP et de leurs filiales dont Procivis, l'organe central des SACICAP, dispose sur les comptes de chaque société (résultat, encours d'actif missions sociales, notamment). En particulier, Procivis estime que, globalement, les SACICAP peuvent continuer à financer des missions sociales jusqu'à mi 2014 mais ne peut contraindre les SACICAP à poursuivre individuellement ces actions⁴ ;
- Le plan de réorganisation et de développement que Procivis a produit début janvier ;
- Le plan de développement que la Banque Postale a produit de son côté.

1.4. Calendrier

La composition de la mission a été finalisée par décisions des 20 décembre (ministère de l'économie) et 26 novembre (CGEDD) mais elle a, dès la fin novembre, engagé son action, et notamment participé le 21 novembre à une réunion au cabinet de la ministre de l'égalité des territoires et du logement associant les services et les cabinets des deux ministères, l'Anah et la CDC.

Les lettres de mission demandaient la remise d'un rapport intermédiaire fin novembre soit antérieurement à la constitution de la mission, et d'un rapport définitif fin février. Il s'est avéré indispensable d'adapter les délais en fonction de la disponibilité effective des données de la part des SACICAP, et de l'avancement des discussions avec les divers partenaires pressentis.

2. La rénovation thermique des logements des ménages modestes est un volet important de la politique du gouvernement

2.1. Le plan énergétique du gouvernement

La lutte contre le changement climatique est une des priorités environnementales de la France. Dans le cadre de la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE du 13 juillet 2005), la France s'est dotée d'un objectif d'une division par quatre de ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050.

Par ailleurs, la France considère qu'une action concertée au niveau mondial est un enjeu majeur pour répondre au défi du changement climatique. Ainsi, dans le cadre de l'adoption, sous présidence française, du paquet législatif « énergie-climat », la France s'est engagée sur une réduction de 14 % entre 2005 et 2020 des émissions de gaz à effet de serre des secteurs non soumis à la directive sur le marché des permis d'émissions (directive SCEQE). Cet engagement contribue à l'objectif européen de réduction de 20 % par rapport à 1990 pour la deuxième période d'engagement au titre du protocole de Kyoto (2013-2020).

Aujourd'hui, la France prend une part active dans les négociations internationales sur le régime post-2020 et soutient le processus engagé suite à l'accord de Copenhague avec l'objectif de limiter à 2°C le réchauffement des températures à l'horizon 2050. L'objectif de la France est de parvenir à un accord global ambitieux sur le climat lors de la Conférence des Parties de 2015 qui se tiendra à Paris.

Depuis 2004, la politique climatique de la France est explicitée dans le Plan climat, actualisé tous les deux ans.

2.2. Le volet résidentiel et tertiaire de ce plan énergétique

Les émissions directes des secteurs résidentiels et tertiaires représentent 17,5% des émissions de gaz à effet de serre de la France en 2011 et sont constituées à 90% de CO₂. Ces émissions proviennent pour 61 % des émissions liées à la combustion dans le secteur résidentiel, pour 31 % de celles de combustion dans le secteur tertiaire et de 7% s'expliquent par l'usage de gaz fluorés pour la réfrigération commerciale et domestique, ainsi que leur emploi comme gaz expansifs pour les mousses isolantes, et gaz propulseur dans les bombes aérosols et les extincteurs.

L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments est incontournable pour réduire les émissions de gaz à effet de serre d'autant que le nombre de logements a augmenté de plus de 22 % entre 1990 et 2008.

La France s'est ainsi fixé des objectifs très ambitieux :

- Pour les constructions neuves, la généralisation des bâtiments basse consommation (BBC) en 2013 et des bâtiments à énergie positive à l'horizon 2020 ;
- Pour le parc des bâtiments existants, une réduction de 38 % des consommations d'énergie primaire d'ici à 2020. L'objectif est d'atteindre une consommation moyenne d'énergie primaire de 150 kWh/m²/an pour une moyenne actuelle de 240 kWh/m²/an.

L'objectif fixé par le Président de la République lors de l'ouverture de la conférence environnementale qui s'est tenue les 14 et 15 septembre 2012, est qu'à terme, un million de logements supplémentaires par an répondent aux meilleures normes énergétiques, grâce à une augmentation du nombre de constructions neuves et au renforcement du nombre de rénovations lourdes.

Si les potentiels de réduction de consommation et d'émissions sont élevés, il s'agit essentiellement de sources diffuses et donc de gisements plus difficiles à mobiliser. Ainsi, afin d'atteindre ces objectifs, la France a mobilisé une palette d'outils diversifiés : réglementations, incitations financières, formations, information et sensibilisation.

2.3. Les aides aux travaux d'économie d'énergie dans les logements

Les logements bénéficient d'une grande variété d'aides pour les travaux qui sont décrites ci-dessous.

2.3.1. Le crédit d'impôt développement durable (CIDD)

Ce crédit d'impôt est donné sans conditions de ressources pour les travaux réalisés en « bouquet » c'est-à-dire un ensemble de travaux diversifiés portant sur au moins deux éléments : isolation des parois (murs, toiture, vitrés) ou équipements de chauffage ou d'eau chaude sanitaire. Son taux est alors de 25%.

Les travaux réalisés sur une action seule peuvent bénéficier du CIDD sous conditions de ressources assez élevées (24 000€ de revenu fiscal de référence – RFR pour une personne seule). Son taux est alors de 15%.

Le CIDD est limité à 8 000 € pour un célibataire, 16 000 € pour un couple (+ 400 € par personne à charge).

2.3.2. Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Il s'agit de travaux permettant des économies d'énergie que les fournisseurs d'énergie (EDG, GDF, Total, etc..) sont tenus de faire au cours d'une période de trois ans sous peine d'être taxés au titre des économies non réalisées.

Les fournisseurs doivent apporter la preuve qu'ils ont participé à la prise de décision des travaux. Cette participation est obtenue par des aides aux travaux. La DGEC considère qu'en moyenne ces travaux ont été aidés à hauteur de 10 %.

Cette politique a été très efficace puisque l'objectif de la première période (54 TWh du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2009) a été largement dépassé avec 62 TWh d'économie. Des certificats d'économie d'énergie servent à abonder le budget de l'Anah dans le cadre du programme "Habiter mieux".

2.3.3. Le programme "Habiter mieux" et le fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) géré par l'Anah

Le programme « Habiter mieux » de l'Agence Nationale de l'habitat (Anah) a été défini par une convention du 14 juillet 2010 entre l'État et l'Anah qui a été modifiée par un avenant du 23 juin 2013 (cf. Annexe 2). Ces textes avaient pour but de préciser les conditions dans lesquelles l'Anah allait pouvoir distribuer des crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART³)

³ Le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 fixe les conditions de fonctionnement du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) financé dans le cadre du programme des investissements d'avenir

Ce programme combine une aide forfaitaire de 3 000€ dite aide de solidarité écologique (ASE) subordonnée au respect d'un objectif de 25 %⁴ d'économies d'énergie avec une aide de l'Anah selon ses critères habituels, sous plafonds de ressources et d'un taux modulé de 20 à 35 % des travaux éligibles. En outre, un complément d'ASE à concurrence de 500€ est accordé en cas d'aide équivalente d'une collectivité.

En complément de l'ASE, le règlement du FART prévoit l'octroi d'une aide à l'ingénierie, pouvant aller jusqu'à 550 € par logement et couvrant les prestations suivantes:

- évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement ;
- aide à la réception des travaux et au montage du dossier de paiement de la subvention ;
- établissement d'une fiche de bilan d'expérience.

Cette ingénierie est assurée par des opérateurs spécialisés tels que les associations fédérées au sein de la FNPACT ou habitat et développement, qui ont développé un savoir faire en matière d'accompagnement des ménages modestes aidés par l'Anah.

Tableau 1 : Plafond de revenus pour les aides de l'Anah

	En Ile-de-France		Hors Ile-de-France	
	Très modeste	Modeste	Très modeste	Modeste
1	19 616 €	23 881 €	14 173 €	18 170 €
2	28 793 €	35 050 €	20 728 €	26 573 €
3	34 579 €	42 096 €	24 930 €	31 957 €
4	40 375 €	49 153 €	29 123 €	37 336 €
5	46 192 €	56 232 €	33 335 €	42 736 €
par personne sup.	+ 5 804 €	+ 7 068 €	+ 4 200 €	+ 5 382 €

Source : Anah.

Par ailleurs, une convention du 30 septembre 2011 entre l'Anah et les fournisseurs d'énergie (EDF, GDF, Total) a précisé les conditions d'intervention de ceux-ci dans le programme « Habiter mieux ». Les objectifs fixés sont de 300 000 logements à traiter jusqu'en 2017 dont 100 000 de 2011 à 2013, l'aide accordée étant de 850 € par logement. Au vu du montant moyen de subvention, on voit que l'aide des fournisseurs d'énergie représente environ 8 % de l'aide de l'Anah.

Pour les ressources, on distingue les ménages « très modestes » et les ménages « modestes ». Les seuils sont donnés dans le tableau 1. Ces seuils, récemment relevés, sont nettement plus élevés que les tarifs limites pour être éligibles aux tarifs sociaux (cf plus bas § c) puisque le seuil « très modeste Île-de-France » pour une personne représente 1 634 € par mois soit 70 % de plus que le tarif limite des tarifs sociaux. Dans le cas du seuil « modeste », le seuil est de 1 990 € qui représente plus du double du tarif limite des tarifs sociaux.

2.3.4. bilan global des aides

Le tableau 2 recense les principales aides aux travaux.

- Au passage, il est important de noter par rapport aux objectifs initiaux d'économies d'énergie la très grande hétérogénéité des statistiques :

⁴ et pour les propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires, à un niveau minimal d'amélioration de la performance énergétique du logement de 35 %

- Pour l'Anah, sont plus ou moins bien recensés le nombre de logement et le montant des subventions mais pas le montant des travaux et surtout pas le montant des économies réalisés
- Pour les certificats d'économies d'énergie, à l'inverse, il n'y a aucune statistique sur le nombre de logements ou le montant des travaux mais seulement sur le montant des économies réalisés

Tableau 2 : Les aides aux travaux en 2013-

Aides aux travaux	Conditions d'éligibilité	Montant en M€	nombre de bénéficiaires	montant moyen
ANAH Habiter mieux : très modestes (sub de l'Anah à 50%)	- 1 643 € pour une personne en IDF - 1 187 € pour une personne hors IDF	222,3	21 669	10 257 €
ANAH Habiter mieux : modestes (sub de l'Anah à 35%)	- 2 000 € pour une personne en IDF - 1521 € pour une personne hors IDF	51,5	5 861	8 783 €
bailleurs	Conventionner son logement pendant 9 ans à un loyer modéré et à des locataires aux revenus modestes	45,6	2 150	21 212 €
Copropriétés en difficulté	Etre dans une OPAH-copro ou un plan de sauvegarde	12,0	1 555	7 703 €
bailleurs et copropriété en difficulté		57,8	3 705	15 590 €
CIDD (*)	15 % sous plafond 25% bouquet de travaux	1 101,0	713 000	1 550 €
CEE (**)	aucunes	658,6	329 300	2 000 €
FEDER (Europe)	HLM taux environ 17,5 %	46,6	14 225	3 276 €
TOTAL		2 195,3	747 940	2 935 €
Aides des collectivités locales	Souvent avec plafond de ressources	nc	nc	

Source : Anah, DHUP, DGEC et calcul de la mission. * Conditions d'éligibilité de 2012 et montant de 2011. **à partir de l'hypothèse d'un taux de subvention moyen de 10 % et d'un montant moyen de travaux de 20 000 €. Il n'a pas été pris en compte la part des aides de l'Anah provenant des CEE qui est relativement faible (de l'ordre de 7 M€)

Pour le CIDD, il n'y a pas, à notre connaissance, de statistiques.

2.4. Le problème spécifique des ménages modestes

2.4.1. L'aide au paiement des factures d'énergie

La facture énergétique pèse d'autant plus que le ménage est modeste.

Le taux d'effort énergétique logement, au niveau national place 4,1 millions de ménages au-dessus du seuil de 10 %, avec une nette concentration sur le parc de logements anciens et privés.

C'est la raison pour laquelle le gouvernement a mis en place depuis quelques années un système d'aide au paiement des factures d'énergie en France qui s'appuie, à titre principal, sur le tarif de première nécessité de l'électricité (TPN) et le tarif spécial de solidarité du gaz (TSS). Ces tarifs sociaux sont distribués automatiquement aux titulaires de contrats individuels conformément à des critères qui ont récemment évolué afin d'élargir le public cible. Leur montant évolue entre 75 € (TPN seule pour un abonnement de 6 kVa) à près de 220 € (TPN + TSS maxi).

Ce système doit être revu compte tenu de la hausse attendue des tarifs d'électricité et de la mise en place prochaine de la contribution climat énergie.

2.4.2. L'aide à la rénovation énergétique

Pour les ménages modestes, l'aide à la rénovation énergétique a, encore plus que pour les autres ménages, l'avantage d'apporter une réponse plus efficace et pérenne.

Dans le cadre des aides aux travaux, seul le dispositif « Habiter mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) décrit ci-dessus, cible réellement les ménages modestes, qui bénéficient d'une subvention au titre des travaux de rénovation énergétique, dégressive en fonction de leur revenu et de leur lieu d'habitation (en Île-de-France ou hors d'Île-de-France).

Ainsi, sur les 2 168 millions d'euros mobilisés pour les aides aux travaux au niveau national (cf. tableau 2), seuls 273,8 millions sont consacrés aux ménages modestes, soit moins de 13 % des fonds mobilisés par l'État.

2.4.3. Le besoin de micro-crédit

Les aides de l'Anah accordées dans le cadre du programme habiter mieux se combinent souvent avec d'autres aides aux propriétaires occupants.

Malgré le nombre important de financeurs ci-dessus recensés⁵ (Anah, commune ou communauté urbaine, Conseil général, Conseil régional, Caisses d'allocations familiales), il reste malgré tout dans un certain nombre de cas un « reste à charge » non négligeable de l'ordre de 5 000 € à 10 000 € qui nécessite des micro-crédits pour compléter l'apport personnel. A la demande de la mission, l'Anah s'est efforcé de chiffrer le financement complémentaire nécessaire à l'ensemble de ses interventions.

De plus, les subventions ne sont versées que sur « service fait » alors que le démarrage des travaux impose le paiement d'un acompte : ceci justifie la mise en place d'avance sur subventions, une fois la décision notifiée. L'Anah accorde directement des avances sur subventions, pour des opérations très importantes, ou dans le cadre du programme « habiter mieux ».

Tableau 3 : solde à financer pour les propriétaires occupants aidés par l'Anah (tableau établi par l'Anah à la demande de la mission)

⁵ Ils ne sont toutefois pas présents partout : très couramment, il n'existe que trois financeurs pour un projet donné

Très modestes (*)	Ensemble	35 918
	de 0 à 5000 €	22 515
	de 5001 à 10000 €	7 637
	sous total plus de 10 000	5 766
Modestes (**)	Ensemble	9 024
	de 0 à 5000 €	4 561
	de 5001 à 10000 €	2 394
	supérieur à 20000 €	736
	sous total plus de 10 000	2 069

NB. Ce tableau donne le reste à financer après déduction des aides Anah, FART, et autres aides renseignées dans le système d'information de l'Anah (non exhaustif)

Toutefois, d'autres opérations, notamment en copropriétés, seraient facilitées par l'existence d'acomptes, alors que dans un souci de prudence les tutelles de l'Anah sont réticentes à élargir le régime d'avances. Par ailleurs, dans le cas de propriétaires très modestes, le besoin d'avances peut concerner d'autres financeurs. C'est pourquoi, de manière récurrente, des caisses d'avance ont été mises en place.

2.4.4. Les autres travaux réalisés par les propriétaires modestes

La mission a pu constater que les opérations de rénovation thermique, stimulées par le programme habiter mieux, s'inscrivaient souvent dans le cadre d'un programme de travaux plus large : en particulier le diagnostic préalable aux travaux de rénovation énergétique pouvait conduire à constater la nécessité de travaux plus lourds de traitement de l'insalubrité. Parallèlement, les travaux d'adaptation au handicap qui mobilise des moyens très importants, ou d'adaptation au vieillissement qui constitue un défi majeur, nécessitent également des financements complémentaires en faveur de populations dont l'accès au crédit est difficile. Enfin, le traitement des copropriétés, qui est l'un des grands enjeux des prochaines années, pose des difficultés considérables de financement de la quote-part de travaux des propriétaires occupants éligibles à l'Anah. La réflexion initiée sur les seuls travaux d'économie aidés par l'Anah a donc été élargie à ces autres types de travaux

3. Les missions sociales des SACICAP : un état des lieux

Les Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) ont développé dans le cadre des missions sociales contractualisées entre l'Etat et l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UES-AP), un ensemble d'aides complémentaires aux interventions de l'Anah. Cette convention repose largement sur les initiatives locales conduites de manière très autonome par chaque SACICAP, l'UES-AP n'ayant qu'un rôle incitatif. Sur un total de 772 conventions de partenariat signées par les SACICAP, 413 conventions visent à développer des aides spécifiques sous la forme d'avances à court terme, de prêts à moyen et long terme et, plus occasionnellement de subventions, permettant d'assurer le bouclage financier des opérations subventionnées par l'Anah. 148 conventions de partenariat, conclues par 48 SACICAP ont spécifiquement été conclues dans le cadre du programme « habiter mieux ».

Compte tenu de l'hétérogénéité du réseau ainsi que de son caractère faiblement intégré, l'UES-AP a rencontré des difficultés pour satisfaire les demandes de la mission faute de disposer d'un système d'information partagé avec les SACICAP. Après plusieurs itérations, une vision transversale des interventions sous forme d'avances, de micro-crédits et de prêts à long terme des SACICAP a pu néanmoins être fournie. Les données transmises ne permettent cependant pas d'avoir une estimation en nombre et en montant des concours financiers accordés ni de distinguer la maturité moyenne des différentes catégories de crédit ou la part des amortissements ou des restes à verser relevant de l'une ou l'autre des catégories. Il n'a pas non plus été fourni d'éléments sur la dispersion en termes de durée et de montant. Le fléchage « rénovation thermique » n'a pu être précisé.

3.1. La production de prêts est majoritairement orientée vers l'accèsion à la propriété

Les prêts des SACICAP prennent trois formes :

- Des avances sur subventions qui permettent le lancement des travaux subventionnés. Elles sont accordées sur la base d'un plan de financement validé et une fois notifiées les subventions des différents partenaires cofinanceurs. Les SACICAP sont susceptibles de préfinancer l'ensemble des subventions accordées, à la différence du régime d'avance de l'Anah qui ne porte que sur les subventions accordées par l'Anah. Elles sont accordées pour une durée généralement inférieure à 1 an et sont remboursées à réception des travaux lors du versement définitif des subventions.

- Des prêts à court et moyen termes de type microcrédit accordés aux propriétaires occupants. Ces micro-crédits permettent de boucler le plan de financement des travaux subventionnés dans la mesure où ils financent le reste à charge des ménages bénéficiaires. Ils sont accordés pour une durée comprise entre 2 et 8 ans ; ils ont une durée moyenne de 7 ans. Le remboursement du prêt peut être adossé au rythme de versement de l'aide personnalisée au logement « propriétaire occupant » aux ménages, les aides de l'Anah rendant éligibles à leur versement.

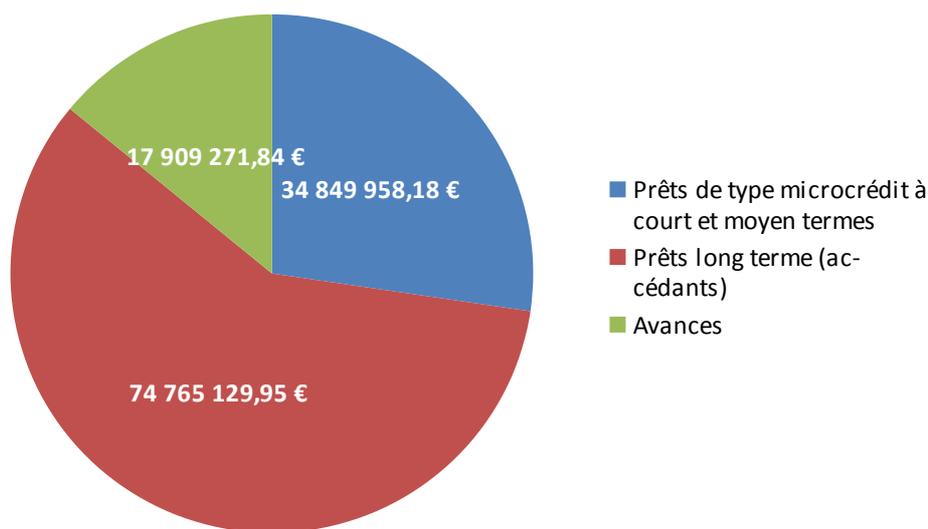
- Des prêts à long terme au bénéfice des accédants à la propriété sur des maturités analogues à celles des crédits immobiliers classiques (le cas échéant pour la vente de logements sociaux). Ces prêts sont considérés hors du champ d'analyse de la mission dont l'objet est circonscrit à l'appui des interventions de l'Anah.

Cette production de crédit n'est pas soumise à la réglementation bancaire, les prêts étant accordés à un taux d'intérêt égal à zéro.

Les encours, hors avances, de prêts à moyen et long terme représentaient 109,6M€ au 31 décembre 2012 et 111,5M€ au 31 décembre 2013, en hausse de 1,71%. Les avances représentaient respectivement 17,9 et 16M€ d'encours, en diminution de 10,78% entre 2012 et 2013. 2500 prêts de type microcrédit ont été produits par an sur la période 2010-2012.

Au 31 décembre 2012 ⁶, les avances et les micro-crédits (prêts à court et moyen terme) rentrant dans le champ d'examen de la mission représentaient un encours de 52,8M€, soit 41% environ de l'ensemble des concours financiers ; 59% du fonds de roulement est ainsi immobilisé sur des crédits long terme (accession) rallongeant la durée de retour des fonds. Les micro-crédits aux propriétaires occupants, cible privilégiée des interventions de l'Anah, représentaient environ 32% des encours hors avances. L'activité de microcrédit n'apparaît donc pas majoritaire dans la production des SACICAP.

Tableau 4 : Encours SACICAP 31/12/12



Source : données Procvivis. Graphique Mission

Les décisions d'octroi représentent en cumulé sur la période 2008-2013 : 52,4M€ pour les prêts de type microcrédit et 69,6M€ pour les avances, soit en moyenne, respectivement 8,7 et 11,6M€ par an et 5,1 et 15,1 en 2013.

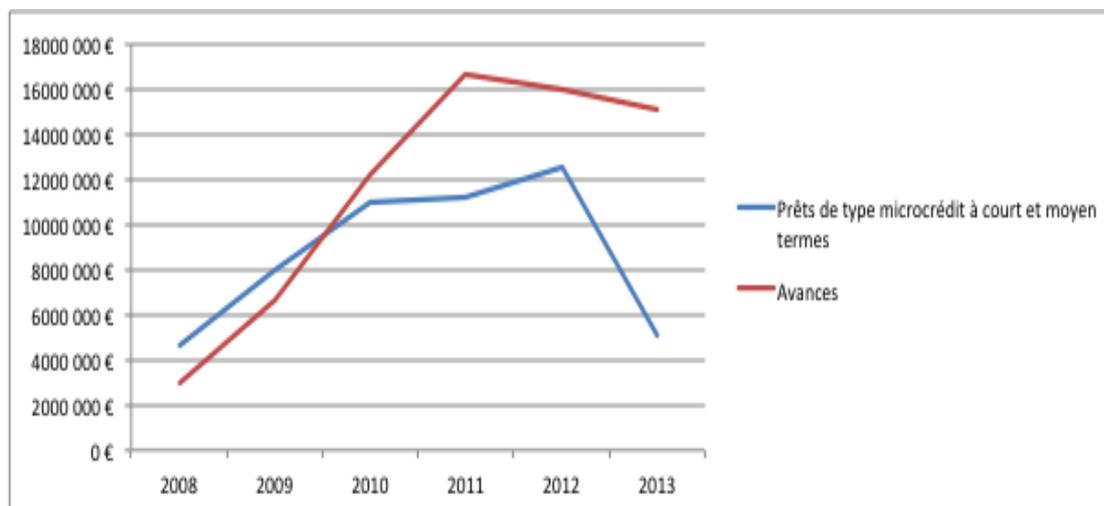
Le montant annuel des décisions d'octroi d'avances décroît depuis 2011 passant de 16,7M€ à 15,1M€ en 2013. Le recul est beaucoup plus accusé en ce qui concerne l'activité de microcrédit dont la production a été divisée par 2,5 de 2011 à 2013 (11,2 à 5,1M€), les SACICAP ayant a priori maintenu leurs efforts sur les prêts « accession ».

La production est à la fois hétérogène d'une SACICAP à l'autre et très concentrée sur quelques sociétés plus importantes ne permettant pas d'assurer une couverture géographique complète du territoire national

Les SACICAP opèrent toutes sur un champ géographique délimité, hérité des différentes vagues de constitution et regroupement du réseau qui est au demeurant peu présent sur les territoires marchés tendus et notamment l'Île-de-France. Or, leur taille est également très variable d'un territoire à un autre, leur conférant des capacités financières d'intervention très différenciées, également fonction du volontarisme et dynamisme sur leur territoire. Il en résulte que la couverture géographique de la production est inégale d'un territoire à l'autre et qu'il existe une forte dispersion de la production entre les SACICAP : la plus petite SACICAP produisant moins de 100k€ de crédit et la plus grosse, plus de 10M€.

⁶ L'UES-AP n'a pas fourni d'information sur la décomposition des encours au 31/12/13 permettant de distinguer les prêts à long terme des microcrédits à court et moyen terme et actualiser les données de production. Les amortissements du capital au cours de 2013 pour les deux types de crédit se sont élevés à 12,3M€ pour un déblocage de 14,2M€.

Tableau 5 : Évolution des décisions d'octroi d'avances et de micro-crédits 2008 – 2013 (en M€)



Source : données Procivis. Graphique Mission

La production est très concentrée sur quelques SACICAP, les 10 premières représentant généralement plus de 45% des encours et de la production de crédit ; la moitié des SACICAP assurant plus de 80% de la production et détenant plus de 80% des encours.

Tableau 6 : Répartition de la production de crédits entre les SACICAP

Part de la production représentée par les SACICAP	10 premières	La moitié (28)	10 dernières
Microcrédit (cumul 2008-2013)	47,11 %	>83%	<1,25%
Avances (cumul 2008-2013)	65,61%	>89,5%	<1%
Encours hors avances (au 31/12/13)	44,44%	>80,15%	<3,95%

Source : Données : Procivis. Tableau : Mission

- La production des avances est relativement plus concentrée que celle des micro-crédits (en montant des décisions d'octroi) : sur la période 2008-2013, les 10 premiers producteurs d'avances représentent 65,6% des montants tandis que les 10 premiers producteurs de micro-crédits représentent 47,1% des montants.
- L'offre des SACICAP n'est pas homogène au plan national. Les SACICAP sont relativement spécialisées dans l'une ou l'autre catégorie de crédit, les plus gros producteurs d'avances n'étant pas nécessairement les plus gros producteurs de micro-crédits. 4 des 10 plus gros producteurs d'avances font ainsi partie des 10 plus gros producteurs de micro-crédits. En revanche, seuls 5 des plus gros producteurs de micro crédit font partie des 10 plus gros détenteurs d'encours hors avances traduisant plus une stratégie d'optimisation du fonds de roulement mobilisé au titre des missions sociales qu'une adaptation de l'offre à des besoins constatés.

La capacité globale de production de micro-crédits et d'avances devrait pouvoir être maintenue en 2014 à un niveau proche de celui de 2013 mais avec de notables différences selon les SACICAP.

La capacité d'intervention des SACICAP au titre de leurs missions sociales dépend :

- En premier lieu, des dividendes du Crédit immobilier de France (CIF) ; or il a été mis fin au versement de tout dividende dans le cadre de la mise en gestion extinctive du CIF jusqu'en 2018 ; Procvivis estime que la contribution de ce dividende au financement des missions sociales était de l'ordre de 75% des engagements pris ;
- En second lieu, des dividendes de leurs pôles « immobilier » (principalement de la promotion immobilière et d'une activité d'administration de biens), dont le versement s'est fortement ralenti compte tenu de l'atonie du marché immobilier ;
- Enfin, des remboursements en capital des prêts et avances antérieurement accordés.

La convention conclue avec l'Etat prévoit que les SACICAP consacrent un tiers du bénéfice distribuable de l'exercice précédent dégagé par elles-mêmes ou leurs filiales dans la limite d'un effort de fixé à 35M€ par an. La convention ne vise pas de manière spécifique des interventions entraînant des sorties définitives de ressources pour les SACICAP. L'effort annuel est ainsi calculé en additionnant des types de concours différents accordés sur des maturités différentes, la production d'un euro d'avance est comptabilisée de manière équivalente à celle d'un euro de prêt à moyen terme.

De l'avis de l'UES-AP, la forte disparité dans la production entre les SACICAP s'est accentuée à partir du second semestre 2012 avec l'arrêt du versement du dividende du CIF pour certaines, tandis que d'autres, moins touchées, ont néanmoins revu leur politique de distribution de micro-crédits privilégiant des maturités plus courtes, pour des montants moins élevés sur des opérations moins risquées tandis que la production d'avance était maintenue car moins risquée et avec un retour plus rapide. Une orientation des concours sur l'activité d'avance et de préfinancement des subventions est en effet beaucoup moins coûteuse en fonds propres (faible aléa économique et vitesse de rotation rapide qui divise par un facteur 1,35 le besoin de fonds de roulement).

L'UES-AP estime pour l'année 2014 que les SACICAP sont encore en capacité de produire un total de prêts de 20 à 25 M€, cette somme étant appelée à diminuer en 2015.

La mission estime en revanche que les données transmises ne permettent pas de mesurer la tension sur la trésorerie des SACICAP pour assurer la poursuite de leurs missions sociales. En 2013, la diminution de la production ne semble pas corrélée à l'indisponibilité du fonds de roulement : le niveau des remboursements annuels aurait en effet pu permettre le maintien de la production à un niveau plus élevé. Sans préjuger de difficultés ponctuelles que pourraient rencontrer certaines SACICAP ni des restes à verser sur les engagements pris, la concentration de la production sur des emplois à retour rapide (avances) intervenue en 2013 devrait encore améliorer le niveau de fonds de roulement affecté à l'activité de prêts et avances permettant le maintien d'une activité d'avance à 16M€ et de microcrédit à 12-15M€ en 2014.

3.2. Les SACICAP jouent un rôle d'ensemblier local

3.2.1. La faible intégration du réseau ne permet pas d'orienter efficacement l'activité des SACICAP à l'échelle nationale

Bien que signataire de la convention avec l'État et théoriquement comptable de l'atteinte des objectifs du réseau, l'UES-AP ne dispose ni des pouvoirs juridiques, ni du support technique nécessaire pour orienter effectivement l'activité des SACICAP. Depuis la réforme de 2006, l'organe de tête du réseau peut difficilement être qualifié d'organe central, à l'instar des groupes mutualistes, n'ayant qu'un pouvoir d'animation et de pilotage résiduel de ses actionnaires au travers de recommandations visant à la bonne exécution des conventions conclues avec l'État³.

La réforme de 2006 n'a ainsi pas fourni les moyens nécessaires pour asseoir l'organe de tête. Dans la situation actuelle, l'UES-AP se dit, par exemple, dans l'incapacité d'imposer ou d'impulser une stratégie globale à l'échelle nationale ou un type de production particulier pour atteindre les objectifs contractualisés. Les stratégies de production dépendent donc au premier chef des SACICAP et des disponibilités qu'elles entendent consacrer une année donnée à ces missions. Elle ne dispose pas de système d'information intégré permettant d'assurer le suivi des conventions conclues avec l'État. Surtout, il n'existe pas de solidarité financière entre les SACICAP pour le financement de l'activité de crédit qui pourrait être confortée par un mécanisme de péréquation entre les SACICAP permettant de rapprocher les moyens d'une SACICAP des éventuels besoins sur un territoire.

Il en résulte que les SACICAP disposent d'une large autonomie au sein de l'UES-AP. Cette situation est renforcée par la forte hétérogénéité du réseau qui réunit des SACICAP de taille et de capacités d'intervention très dissemblables, dans tous les cas marquées par leur ancrage local.

3.2.2. Le mode de gestion du réseau est fortement déconcentré et s'appuie sur un rôle d'ensemblier des différents acteurs locaux

Les SACICAP ont démontré leur efficacité à nouer des partenariats avec les différents acteurs locaux de l'habitat. En témoignent les 772 conventions conclues avec des acteurs aussi différents que les collectivités locales, les réseaux prescripteurs et partenaires Habitat et Développement ou PACT-ARIM, la fondation Abbé Pierre, la CNAV ou l'Anah.

Les SACICAP sont ainsi en mesure d'apporter des solutions de financement territorialisées dans le cadre des priorités définies localement. Leur intervention permet le dénouement d'opérations parfois complexes, dans tous les cas adaptées au profil des ménages bénéficiaires et sans l'intervention desquelles l'opération n'aurait pu être dénouée.

3.2.3. La production et la gestion de l'activité crédit sont largement sous-traitées

Les SACICAP disposent de 47 ETP consacrés à la mise en œuvre des missions sociales. La production de crédit est doublement sous-traitée :

- L'analyse de crédit est en général réalisée par l'un des réseaux d'accompagnement social des interventions de l'Anah (Habitat et développement et PACT-ARIM pour l'essentiel) qui sont en charge du diagnostic technique, du montage du dossier de demande de subvention et jouent un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage et bénéficient à ce titre d'un financement de l'Anah au titre de l'ingénierie. Ces organismes réalisent les premières analyses de solvabilité des ménages bénéficiaires, préconisent le cas échéant le recours à un financement aidé par les SACICAP, aident à la constitution du dossier de demande de prêt auprès de la SACICAP compétente. Les conventions conclues avec ces réseaux peuvent également prévoir la gestion d'une phase précontentieuse en cas d'impayé. Les SACICAP se prononcent ainsi sur la décision d'octroi du crédit sur la base d'une analyse crédit déjà réalisée en amont.

- La gestion du crédit est en grande majorité sous-traitée auprès des Sociétés Financières régionales (SFR – sociétés locales actionnaires du CIF) dont sont actionnaires les SACICAP dans le cadre de conventions de gestion et qui comportent les tâches habituelles de « back office » bancaire (mise à disposition des fonds, souscription d'une assurance emprunteur, quittancement, recouvrement). Un système d'information dédié permet d'organiser entre les SFR et les SACICAP cette activité. 75% des encours étaient ainsi gérés ; une trentaine de millions d'euros d'encours sont néanmoins gérés directement par les SACICAP ou dans le cadre de partenariat avec d'autres acteurs (Action logement, notamment).

Ce schéma qui combine un accompagnement social de proximité, permettant l'optimisation des financements sous forme de subvention, ainsi qu'une gestion bancaire professionnalisée explique *a priori* la faible sinistralité des micro-crédits accordés par les SACICAP qui serait, selon les estimations de Procivis, de l'ordre de seulement 0,33 % par an.

4. Les solutions envisagées

4.1. La sécurisation de deux phases essentielles

La mission estime que, pour atteindre les objectifs fixés par le gouvernement, il convient de sécuriser deux phases essentielles dans l'octroi de micro-crédits à des propriétaires de logement en situation de précarité financière (cf. en annexe 3 le schéma opérationnel présenté par Procivis qui montre l'articulation nécessaire de ces deux phases).

- a) La phase d'origination qui s'appuie efficacement sur l'ancrage de terrain du réseau des SACICAP et l'ensemble des relations tissées avec les acteurs locaux de la rénovation de l'habitat ;
- b) La phase de financement qui nécessite l'intervention d'un établissement de crédit, seul capable d'assurer la montée en puissance de la distribution des micro-crédits dans des conditions optimales de sécurité et d'efficacité.

4.2. La phase d'origination actuelle

Elle ne nécessiterait pas de modification majeure mais devrait être adaptée pour faire face au fort accroissement des dossiers à traiter (le dispositif devrait pouvoir à terme distribuer 20.000 micro-crédits, soit près de 10 fois le rythme de ces deux dernières années). Ces aménagements concerneraient notamment :

- a) les conventions avec les réseaux locaux d'instruction technique des travaux (réseau PACT, Habitat et Développement, etc.) ;
- b) le renforcement des effectifs des SACICAP (de l'ordre de 150 à 170 personnes selon les premières estimations) ;
- c) une extension du champ d'intervention territoriale des SACICAP afin de permettre une couverture géographique optimale sur l'ensemble du territoire, comme le demande le gouvernement.

4.3. La phase de financement

Pour assurer la phase de financement, Procivis a élaboré un projet visant à créer un établissement de crédit spécialisé dans la distribution de micro-crédits, en association avec un partenaire bancaire. Son activité (cf. Plan d'affaires Procivis en annexe 3) présenterait les principales caractéristiques suivantes, en période de croisière en 2020 :

- a) des fonds propres estimés à 60 M€ que le partenaire bancaire devrait détenir aux deux tiers au moins ;
- b) une distribution de :
 - 25.000 avances (soit un encours maximum de 130 M€),
 - et de 20.000 micro-crédits (soit une production annuelle de 170 M€ et un encours d'engagement atteignant 514 M€ en 2020 et culminant à 600 M€ en 2025) ;
- c) les marges seraient de 180 points de base (bp) pour les avances et de 300 bp pour les micro-crédits ;
- d) les coûts opérationnels annuels atteindraient 13,5 M€ en 2020 ;
- e) le coût du risque sur les encours est évalué à 0,33 % ;

- f) les besoins en effectifs atteindraient 270 personnes dont 210 dans les SACICAP et 60 dans l'établissement de crédit.

4.4. La proposition Banque Postale

Une autre solution consisterait à s'appuyer sur une structure bancaire existante, la Banque Postale (LBP), qui propose un partenariat au terme duquel :

- a) les SACICAP assureraient un rôle d'intermédiaire en opérations de banque fondé sur:
- leur présence de place auprès des collectivités locales, de l'Anah et des différents opérateurs (PACT...) chargés d'une mission d'accompagnement social et réalisant les diagnostics de travaux de rénovation énergétique ;
 - leur expertise du montage de la gestion de ce type de risques, tirée de l'expérience de l'octroi de plus de 12.000 prêts avec un très faible taux de sinistralité.
- b) LBP réaliserait sur la base du dossier de financement constitué par les SACICAP :
- des avances à court terme préfinançant les subventions de l'Anah ;
 - l'octroi de micro-crédits qui, dans la majorité des cas, seraient accordés aux bénéficiaires de ces avances.

LBP assurerait directement la gestion de ces encours et maintiendrait un lien avec les SACICAP afin – comme dans tout mécanisme d'accompagnement de l'octroi d'un micro-crédit – de gérer et de prévenir les difficultés de remboursement de ces prêts.

5. Les propositions de la mission

5.1. La solution de Procivis

La mission estime que la solution de Procivis de créer un établissement de crédit *sui generis* se heurterait à de nombreux obstacles et ne la recommande pas. Les raisons en sont les suivantes :

- a) La gouvernance de l'UES-AP n'est pas en mesure de constituer un actionnaire solide –même minoritaire- d'un établissement de crédit (absence d'organe central, de mutualisation des ressources et des risques, ...). C'est, de notre avis, l'une des raisons pour lesquelles Procivis n'a pu trouver des associés bancaires pour créer un nouvel établissement de crédit.
- b) La gestion d'un établissement produisant des prêts
 - pour un volume 10 fois supérieur à celui que réalisent actuellement les SACICAP,
 - et qui serait intégralement financé sur des ressources bancaires,

exigerait une organisation complexe et coûteuse, comme le montre le plan d'affaires envisagé par Procivis.

Il convient d'ailleurs de rappeler qu'à l'heure actuelle le back office des avances (soit 16 M€ d'encours) et des micro-crédits (soit 35 M€ d'encours) sont pour les trois quarts assurés par le CIF qui est lui-même un établissement de crédit.

- c) L'agrément d'un établissement de crédit spécialisé dans le micro-crédit nécessiterait non seulement l'accord des Autorités de régulation françaises mais aussi celui de la Commission Européenne. Celle-ci en effet a accordé à l'État français une dérogation pour gérer en extinction un établissement bancaire – le CIF – dont les SACICAP sont les actionnaires. En tout état de cause, un tel accord exigera un examen minutieux des conditions à remplir, notamment la question de transfert d'aide, et des délais d'instructions très longs qui ne sont pas compatibles avec le respect des priorités de financement fixées par le gouvernement

5.2. La solution d'un partenariat UES-AP/LBP

Pour ces raisons la mission préconise la solution d'un partenariat UES-AP/LBP qui est seul à même de permettre :

- a) le développement via le réseau des SACICAP d'une origination de prêts à la rénovation thermique sur l'ensemble du territoire national, comme le stipulait la lettre de mission ;
- b) le renforcement du rôle d'ensemblier assumé par les SACICAP qui seront seules à disposer du statut d'intermédiaire en opérations bancaires (IOB) et réaliseront l'interface nécessaire avec les différents financeurs publics dont elles seront les délégataires ;
- c) la consolidation d'un chaînage efficient du processus de suivi des risques spécifiques liés au type de clientèle et aux modalités de financement (avances et micro-crédits adossés à des aides de l'État) ;
- d) la montée en puissance rapide de prêts, souhaitée par le gouvernement. En effet, seul un établissement bancaire présent sur l'ensemble du territoire et disposant :

- des fonds propres nécessaires,
- des ressources de financement disponibles,
- des systèmes d'information performants,
- et d'un back office efficient,

est en mesure de développer la plate-forme « d'industrialisation » indispensable au volume d'opérations liées au traitement de ce type de prêts ;

- e) la diminution du taux des prêts consentis, grâce à la mise en place d'une garantie publique réduisant le risque encouru par LBP, permettra de réduire le taux de ces prêts des prêts qu'elle consent. Ce mécanisme s'appuierait sur une extension du Fonds de Cohésion Sociale géré par la CDC, grâce à un financement par des certificats d'économie d'énergie, dans le cadre général du fonds de garantie envisagé pour les travaux de rénovation thermique.

5.3. La mise en œuvre de cette proposition requiert les étapes suivantes :

- a) Des négociations pour construire ce partenariat doivent s'engager immédiatement entre l'UES-AP et LBP afin d'aboutir à la signature de conventions opérationnelles ; une réunion de lancement s'est tenue ainsi le 11 juin, en présence des responsables de la mission.
- b) Parallèlement l'État et la CDC mettront en place un dispositif spécifique de garantie de ces prêts.
- c) Des expérimentations devront être conduites d'ici la fin de l'année dans plusieurs départements pour tester le fonctionnement du dispositif.
- d) Une évaluation annuelle de ce partenariat pourrait être menée, sous l'égide de l'État, avec les principaux partenaires concernés (Anah, LBP, UES-AP et CDC).

5.4. Les modalités à respecter

Deux points d'attention sont à souligner afin de garantir l'élaboration de schémas simples et sécurisés dont la robustesse fera l'objet d'une expérimentation locale d'ici la fin de l'année :

- a) La mise en place d'un partenariat avec LBP nécessitera en tout état de cause une modification de la gouvernance de l'UES-AP afin de garantir :
 - le traitement homogène des dossiers dans toutes les SACICAP ;
 - le reporting et le suivi efficient des risques clientèle ;
 - et la capacité à développer une origination de prêts sur l'ensemble du territoire.
- b) La nature de la clientèle concernée et le caractère spécifique des dossiers de micro-crédits nécessiteront que LBP et l'UES-AP établissent un protocole d'accompagnement des emprunteurs. Ce protocole définira les modalités de suivi des risques sur le terrain par les SACICAP et leurs partenaires opérateurs.

6. Conclusion

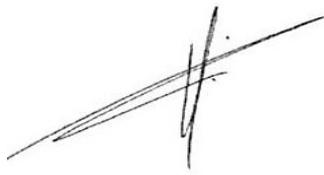
Le programme habiter mieux permet de mobiliser et de coordonner en faveur de la rénovation thermique des logements privés des aides multiples en provenance de l'Anah, du FART, des collectivités. Toutefois, pour une partie des ménages modestes, il subsiste un besoin de financement, qu'il s'agisse d'avances sur subvention pour assurer l'acompte au démarrage des travaux ou d'un prêt classique d'une durée de 5 à 6 ans en moyenne.

Ce besoin de financement relève plus d'une logique de microcrédit accompagné que des circuits classiques de crédit. En effet, les ménages concernés ont le plus souvent des difficultés à emprunter du fait de leur âge ou de leurs ressources, les montants sont en général inférieurs à 10 000 euros, et la présence d'un accompagnement social offre des garanties de faible sinistralité. Un besoin analogue se manifeste également pour les autres types de travaux aidés par l'Anah, qu'il s'agisse de lutte contre l'insalubrité, de l'adaptation au vieillissement ou au handicap, ou du financement des quote-part de travaux en copropriété, plusieurs natures de travaux étant d'ailleurs souvent en cause. Ces micro-crédits supposent une ingénierie particulière, plus coûteuse qu'un crédit classique, mais leur sinistralité peut être contenue grâce à la qualité de cet accompagnement. Or, les aides accordées couvrent aussi bien les travaux proprement dits que l'ingénierie d'accompagnement, assurée par des opérateurs spécialisés tels que les PACT ou habitat et développement, appelés à fusionner prochainement.

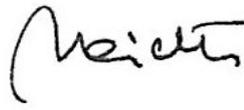
Dans ces conditions, la mission se déclare très favorable à la conclusion d'un partenariat entre la Banque Postale et l'organe fédérateur des SACICAP, Procvivis, permettant d'offrir de l'ordre de 20 000 prêts à des ménages modestes. Ce partenariat s'appuierait sur le circuit actuel de distribution des aides de l'Anah, dont les opérateurs continueraient à assurer l'ingénierie technique, sociale et administrative. Les SACICAP trouveraient un prolongement à leurs missions sociales, elles auraient un rôle d'assembleur en tant qu'intermédiaires en opérations de banque et seraient reconnues comme interlocuteurs uniques de l'établissement prêteur.

Ce dispositif est conçu pour être rapidement opérationnel, après une phase d'expérimentation, et ne requiert pas d'apport de fonds publics. Les mensualités de prêts restent modestes et sont elles-mêmes éligibles aux aides personnelles au logement, ce qui améliore d'autant la solvabilité des emprunteurs. La mission ne s'est pas penchée sur l'hypothèse d'un éventuel régime de bonification car, dans ce cas, il conviendrait de calculer son coût en fonction du circuit particulier de distribution et des contraintes spécifiques de cette activité de microcrédit.

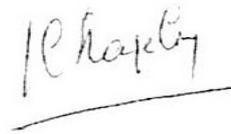
Afin de marquer l'engagement des pouvoirs publics en faveur de l'ensemble de ce dispositif et de réduire le taux des prêts offerts, le fonds de cohésion sociale géré par la Caisse des dépôts et consignations, et destiné à garantir partiellement les micro-crédits personnels, pourrait voir ses missions élargies à l'habitat, grâce à des ressources supplémentaires, qui pourraient provenir du fonds de garantie envisagé pour l'ensemble des travaux d'économie d'énergie.



Jean-Paul REDOUIN
Sous-gouverneur honoraire
de la banque de France



Sabine BAIETTO-BEYSSON
Inspectrice générale de
l'administration du
développement durable



Jean CHAPELON
Ingénieur général des
ponts des eaux et des forêts

Annexes

1. Lettre de mission

CGEDD n° 009394-01



31 OCT. 2013

Le ministre de l'économie et des finances

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement*

Monsieur le Vice-Président,

L'accélération de la rénovation énergétique des logements constitue l'un des objectifs importants du Gouvernement, car elle permet de libérer du pouvoir d'achat via les économies d'énergie générées par les travaux réalisés mais aussi de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Pour parvenir à cet objectif, la nécessité de subventions publiques a été confirmée. Le plan d'investissement pour le logement, annoncé par le Président de la République le 21 mars dernier, s'est ainsi traduit par le renforcement des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et la mise en œuvre d'une prime exceptionnelle à destination des classes moyennes.

Les ministres de l'égalité des territoires et du logement, et de l'écologie, du développement durable et de l'énergie ont par ailleurs confié à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) une mission sur le financement de la rénovation énergétique.

Le rapport intermédiaire de cette mission formule des recommandations sur les obstacles à lever pour mobiliser davantage les circuits bancaires privés et se penche sur la question du tiers-financement. Ce rapport préconise également de réserver une approche spécifique pour les ménages les plus modestes en situation de précarité énergétique. Ces derniers sont en effet susceptibles de rencontrer des difficultés pour accéder au crédit – même à taux zéro – qui peut leur permettre de financer le reste à charge dans le cadre des travaux bénéficiant des aides de l'Anah au titre du programme « Habiter mieux ». Pour ces ménages au profil spécifique, le rapport intermédiaire de la CDC indique que le développement d'une solution de micro-crédit personnel permettrait de faciliter l'atteinte des objectifs que s'est assigné le Gouvernement.

Monsieur Patrice PARISE
Vice-président par intérim
Conseil général de l'environnement et du
développement durable
Tour Pascal B
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Un objectif annuel de 380 000 rénovations lourdes dans le parc privé correspond à un montant total de travaux de l'ordre de 7,2 milliards d'euros, financés pour 71% par des prêts bancaires, soit une production annuelle de 5,1 milliards d'euros. Parmi ces 380 000 rénovations, objectif du gouvernement à 2017, près de 50 000 devraient être réalisés dans des logements occupés par des ménages en situation de précarité énergétique. S'y ajouteront les logements qui feront l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap, de travaux de lutte contre l'habitat indigne, et de travaux concourant au redressement d'une copropriété dégradée. Une partie d'entre eux est susceptible de mobiliser un produit de type préfinancement des aides publiques et/ou du micro-crédit. La volumétrie de ces financements devra être précisée au regard de la production actuelle et prévisionnelle de l'ANAH en faveur des propriétaires occupants très modestes.

Comme la ministre du logement et de l'égalité des territoires l'a souligné à l'occasion du 74^{ème} congrès de l'Union sociale pour l'habitat, l'intervention des SACICAP constitue une des conditions de réussite du plan de rénovation énergétique de l'habitat. Au-delà de l'offre de microcrédits qui peut être proposée par des opérateurs bancaires classiques, il convient en effet de souligner que, pour certains des ménages visés, notamment les plus fragiles, un accompagnement social complémentaire à la fourniture d'une solution de financement est nécessaire. En particulier, les opérateurs intervenant avec l'Anah dans le cadre de l'amélioration de l'habitat (Fédération des PACT, Fondation Abbé Pierre, etc.) disposent de relations privilégiées avec les SACICAP, qui leur proposent des solutions de financement adaptées aux ménages les plus modestes. A titre d'exemple, sur un total d'environ 19 000 dossiers pour les années 2011 et 2012, plus de 2 000 projets de rénovation énergétique ont vu leur plan de financement bouclé grâce à l'apport des prêts des SACICAP.

Compte tenu de ces éléments, et en complément des travaux de la CDC, nous souhaitons ainsi confier à un binôme d'inspecteurs du développement durable et des finances une mission spécifique qui portera sur les outils de financement nécessaires pour la réalisation d'économies d'énergie par les ménages les plus modestes en situation de précarité énergétique, et sur la mobilisation des SACICAP, parmi d'autres acteurs, en appui de ces outils. Le périmètre de cette mission pourra être étendu aux travaux d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap, à la lutte contre l'habitat insalubre, en particulier en copropriétés, autres enjeux majeurs dans notre société et dont la compétence existe actuellement au sein des SACICAP.

La mission traitera à la fois des solutions de préfinancement d'aides publiques, le cas échéant en proposant une modification des modalités de versement de ces aides, qui constituent pour les ménages une avance de trésorerie à court terme, et des solutions de crédits, qui permettent aux ménages d'étaler et d'assumer la charge financière, même faible, induite par les travaux qu'ils réalisent. Les volumes estimés des besoins de financement présentés devront tenir compte du fait qu'une partie des ménages peut bénéficier des aides au logement.

La mission s'attachera notamment à analyser les modalités selon lesquelles les SACICAP pourraient jouer le rôle d'intermédiaires en opérations de banque, et participer à l'origination de prêts qui seraient ensuite portés par un ou plusieurs établissements de crédit. Seront examinés différents scénarii : un scénario dans lequel les SACICAP noueraient des relations de partenariat avec des établissements existants, un scénario de constitution d'un nouvel établissement de crédit dédié adossé à un partenaire bancaire privé, ou encore un scénario de constitution d'un opérateur centralisé ayant le statut d'établissement de crédit disposant d'un soutien public dans le cadre d'un SIEG.

La mission évaluera les moyens humains nécessaires aux SACICAP pour cette intervention.

Une attention particulière sera portée au coût complet des financements susceptibles d'être mobilisés afin de déterminer si, et dans quelle mesure, un soutien public, éventuellement transitoire, dans le cadre d'un service économique d'intérêt général, s'avère indispensable à l'équilibre de ces outils. Les différentes solutions de garanties qu'il serait possible de mettre en œuvre, en particulier la mobilisation du Fonds de Cohésion Sociale (FCS), pour ce qui concerne les solutions de micro-crédit. Cette analyse sera menée au regard des règles européennes applicables en la matière.

Un objectif annuel de 380 000 rénovations lourdes dans le parc privé correspond à un montant total de travaux de l'ordre de 7.2 milliards d'euros, financés pour 71% par des prêts bancaires, soit une production annuelle de 5,1 milliards d'euros. Parmi ces 380 000 rénovations, objectif du gouvernement à 2017, près de 50 000 devraient être réalisés dans des logements occupés par des ménages en situation de précarité énergétique. S'y ajouteront les logements qui feront l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap, de travaux de lutte contre l'habitat indigne, et de travaux concourant au redressement d'une copropriété dégradée. Une partie d'entre eux est susceptible de mobiliser un produit de type préfinancement des aides publiques et/ou du micro-crédit. La volumétrie de ces financements devra être précisée au regard de la production actuelle et prévisionnelle de l'ANAH en faveur des propriétaires occupants très modestes.

Comme la ministre du logement et de l'égalité des territoires l'a souligné à l'occasion du 74^{ème} congrès de l'Union sociale pour l'habitat, l'intervention des SACICAP constitue une des conditions de réussite du plan de rénovation énergétique de l'habitat. Au-delà de l'offre de microcrédits qui peut être proposée par des opérateurs bancaires classiques, il convient en effet de souligner que, pour certains des ménages visés, notamment les plus fragiles, un accompagnement social complémentaire à la fourniture d'une solution de financement est nécessaire. En particulier, les opérateurs intervenant avec l'Anah dans le cadre de l'amélioration de l'habitat (Fédération des PACT, Fondation Abbé Pierre, etc.) disposent de relations privilégiées avec les SACICAP, qui leur proposent des solutions de financement adaptées aux ménages les plus modestes. A titre d'exemple, sur un total d'environ 19 000 dossiers pour les années 2011 et 2012, plus de 2 000 projets de rénovation énergétique ont vu leur plan de financement bouclé grâce à l'apport des prêts des SACICAP.

Compte tenu de ces éléments, et en complément des travaux de la CDC, nous souhaitons ainsi confier à un binôme d'inspecteurs du développement durable et des finances une mission spécifique qui portera sur les outils de financement nécessaires pour la réalisation d'économies d'énergie par les ménages les plus modestes en situation de précarité énergétique, et sur la mobilisation des SACICAP, parmi d'autres acteurs, en appui de ces outils. Le périmètre de cette mission pourra être étendu aux travaux d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap, à la lutte contre l'habitat insalubre, en particulier en copropriétés, autres enjeux majeurs dans notre société et dont la compétence existe actuellement au sein des SACICAP.

La mission traitera à la fois des solutions de préfinancement d'aides publiques, le cas échéant en proposant une modification des modalités de versement de ces aides, qui constituent pour les ménages une avance de trésorerie à court terme, et des solutions de crédits, qui permettent aux ménages d'étaler et d'assumer la charge financière, même faible, induite par les travaux qu'ils réalisent. Les volumes estimés des besoins de financement présentés devront tenir compte du fait qu'une partie des ménages peut bénéficier des aides au logement.

La mission s'attachera notamment à analyser les modalités selon lesquelles les SACICAP pourraient jouer le rôle d'intermédiaires en opérations de banque, et participer à l'origination de prêts qui seraient ensuite portés par un ou plusieurs établissements de crédit. Seront examinés différents scénarii : un scénario dans lequel les SACICAP noueraient des relations de partenariat avec des établissements existants, un scénario de constitution d'un nouvel établissement de crédit dédié adossé à un partenaire bancaire privé, ou encore un scénario de constitution d'un opérateur centralisé ayant le statut d'établissement de crédit disposant d'un soutien public dans le cadre d'un SIEG.

La mission évaluera les moyens humains nécessaires aux SACICAP pour cette intervention.

Une attention particulière sera portée au coût complet des financements susceptibles d'être mobilisés afin de déterminer si, et dans quelle mesure, un soutien public, éventuellement transitoire, dans le cadre d'un service économique d'intérêt général, s'avère indispensable à l'équilibre de ces outils. Les différentes solutions de garanties qu'il serait possible de mettre en œuvre, en particulier la mobilisation du Fonds de Cohésion Sociale (FCS), pour ce qui concerne les solutions de micro-crédit. Cette analyse sera menée au regard des règles européennes applicables en la matière.

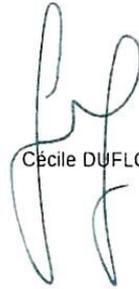
Ces solutions devront pouvoir être proposées sur l'ensemble du territoire.

Il vous est demandé de produire pour le mois de novembre 2013 un premier rapport intermédiaire synthétique, dont les orientations, une fois validées, seront approfondies dans un second temps en vue d'une finalisation des travaux de la mission février 2014.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Vice-président, à l'assurance de notre considération distinguée.



Pierre MOSCOVICI



Cécile DUFLLOT

2. Schéma Anah « habiter mieux »

PROGRAMME HABITER MIEUX

PROPRIÉTAIRE OCCUPANT MODESTE OU TRÈS MODESTE



INFORMATION...

Informé par voie de presse
ou d'affichage
dans les lieux d'accueil
du public (ex. : mairie...)

OU

Informé en contactant la plate-
forme téléphonique de l'Anah
(0 820 15 15 15) ou sur le site
www.anah.fr dans la rubrique
"Habiter Mieux" ou via le guichet
unique (0 810 140 240)

OU

Repéré par les travailleurs sociaux
des collectivités locales, CNAV, CAF,
MSA, CCAS, ou des acteurs locaux
(fournisseurs d'énergie,
aides à domicile, professionnels
de santé, associations...)



Contact avec le Point rénovation info service



PRISE EN CHARGE...

**Le propriétaire est orienté vers une structure qualifiée,
pour être accompagné dans son projet de travaux**



Sur le territoire d'une opération programmée
(Opah ou PIG), la prestation d'accompagnement est
prise en charge par la collectivité ;
elle est donc gratuite pour le propriétaire.

En secteur diffus (hors périmètre d'une opération
programmée), le propriétaire doit signer un contrat
d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec un opérateur
reconnu. S'il réalise les travaux, il pourra bénéficier
d'une aide de 550 € (valeur 2013) pour payer cet
accompagnement.



L'opérateur professionnel accompagne le propriétaire dès la 1^{ère} visite jusqu'à la réception des travaux

- Diagnostic global du logement pour préconiser les travaux à réaliser
- Proposition d'un programme de travaux à accomplir pour un gain énergétique d'au moins 25 %
 - Evaluation énergétique avant travaux et projection après travaux
- Aide à la recherche de professionnels pour réaliser les travaux et demandes de devis
- Montage financier du dossier avec les différentes aides existantes
 - Aide au suivi et à la réception des travaux



FINANCEMENTS...

Subvention Anah
35 ou 50 %
du montant
des travaux



Prime "Habiter Mieux"
De 3 000 à 3 500 €



Aide éventuelle des
collectivités locales



Autres aides mobilisables
(ex. : caisses de retraites...)

3. Programme d'action de Procivis

Projet au 7/03/2014

*Pour lutter contre la précarité en matière de
Logement*

Proposition d'un nouveau Dispositif

de MicroCrédit Social Immobilier

(rénovation, réhabilitation, amélioration)

Les SACICAP, sociétés coopératives d'intérêt collectif, appartenant à l'Union Sociale pour l'Habitat, ont depuis plus d'un siècle facilité l'accession sociale à la propriété en France. En outre depuis dix ans, grâce à ce savoir-faire spécifique, les SACICAP ont développé une activité de micro-crédits au profit des propriétaires occupants modestes, à travers les Missions Sociales. Ainsi près de 20 000 ménages qui, sans l'intervention des SACICAP n'auraient jamais réalisé les travaux nécessaires, ont pu bénéficier de ce service pour :

- réhabiliter les logements en luttant particulièrement contre la précarité énergétique ;
- adapter l'habitat au vieillissement et au handicap ;
- favoriser le parcours résidentiel, notamment en finançant les copropriétés en difficultés.

Face aux difficultés croissantes des ménages, les SACICAP proposent à partir de cette expertise spécifique et unique en France, la création d'un dispositif financier de MicroCrédit Social Immobilier permettant l'accès au crédit des plus modestes, pour les missions définies ci-dessus.

Ce dispositif, compatible avec les règles européennes serait créé, sous le contrôle de l'Etat garant de l'intérêt général, dans le cadre d'un partenariat étroit entre :

- Les SACICAP, apporteurs d'un savoir-faire reconnu en matière de MicroCrédit immobilier ;
- Les acteurs qui œuvrent dans le domaine de l'accès au logement ou de la propriété sociale et qui identifient les besoins ;
- Les établissements de crédit qui s'inscrivent dans la volonté de développement du MicroCrédit en faveur des particuliers modestes.

Il permettrait chaque année la réussite des projets dans le logement en faveur de 40 000 familles modestes et contribuerait ainsi à l'accompagnement des politiques publiques sur le logement annoncées par le Président de la République et la Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement.

Enfin, il contribuerait à mobiliser les savoir-faire existants pour le maintien d'environ 300 emplois directs au moins en accompagnement des ménages et à conforter la filière du bâtiment pour laquelle l'intervention des SACICAP a un fort effet de levier.

3.1. Un concept répondant à un besoin avéré

3.1.1. Les ménages aux revenus modestes sont de plus en plus exclus du crédit, ce qui augmente encore leur précarité en matière de logement.

Les foyers français aux revenus modestes font face à plusieurs difficultés :

- La précarité énergétique⁷ des ménages : en 2006, année de la dernière enquête "logement", l'INSEE avait estimé à 3,4 millions le nombre de ménages en précarité énergétique. Il est probable que le chiffre de 4 millions soit aujourd'hui dépassé ;
- L'inadaptation des logements au vieillissement et au handicap : 830 000 logements sont identifiés par l'Anah comme nécessitant des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap, or le taux de propriétaires parmi les retraités est de 74% ;

⁷ Lorsque les dépenses d'énergie représentent plus de 10% des revenus

- La dégradation des copropriétés : 15%⁸ du parc de résidences principales en copropriété serait affecté par des difficultés principalement financières et de dégradation du bâti, soit 1 million de foyers concernés.
- Il apparaît clairement que cette population aux revenus modestes ne peut se définir simplement par des critères socio-démographiques homogènes. Les éclairages ci-dessus montrent qu'elle est loin d'être une minorité négligeable, et que la précarité en matière de logement revêt de très nombreuses réalités.

3.1.2. Pour répondre à ces besoins sociaux, l'Etat a prévu un certain nombre de dispositifs qui doivent être soutenus et promus auprès des ménages modestes.

A plusieurs reprises, le Président de la République et le Gouvernement ont marqué leur volonté de placer le logement au cœur de leur politique. Le plan d'investissement pour le logement comporte 20 mesures qui doivent répondre à une triple exigence: « plus simple, plus vite, plus efficace » avec notamment pour objectif d'amplifier la politique de rénovation énergétique.

Des dispositifs publics d'aide au financement social de l'immobilier privé tels que le crédit d'impôt développement durable et l'éco-prêt à taux zéro existent. Ces dispositifs sont, dans leur grande majorité, prévus pour bénéficier aux propriétaires institutionnels (majoritairement les opérateurs HLM). Ils profitent encore trop peu aux propriétaires particuliers faute de moyens d'accompagnement adaptés aux ménages modestes, permettant aussi d'optimiser les dispositifs sociaux dont ils peuvent bénéficier et les accompagner vers d'éventuelles aides supplémentaires.

Par ailleurs, les évolutions récentes des réseaux bancaires traditionnels les amènent à être de moins en moins en capacité de répondre à ce besoin :

Le dispositif opérationnel et les outils des établissements bancaires généralistes ne sont pas adaptés aux contraintes de ce type d'opérations (procédure industrielle normée dans la plupart des cas). Le financement (MicroCrédit) des ménages modestes nécessite une gestion spécifique dans la durée adaptée à un risque particulier. Notamment, les premiers incidents de paiement et les procédures de recouvrement doivent être gérés de façon adaptée. Ceci explique l'extrême faiblesse du coût du risque sur les 18.500 financements mis en place par les SACICAP en cinq ans à peine ;

Le potentiel commercial additionnel de cette clientèle sur d'autres produits est très limité. La conséquence immédiate est que ce type de clients, solvables et pour qui la propriété de sa résidence principale représente sa seule capacité d'épargne, est moins recherché par les acteurs généralistes, soucieux d'améliorer leurs ratios prudentiels (Bâle III). Or pour les ménages modestes la propriété de leur résidence principale est le moyen d'améliorer leur retraite (soulagés du poids d'un loyer avec des revenus diminués). Encore faut-il que leur logement puisse être entretenu et permette une occupation digne et un maintien à domicile adapté pour les plus âgés.

⁸ Chiffres issus du rapport *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – une priorité des politiques de l'habitat* présenté par Dominique Braye, Président de l'Agence Nationale de l'Habitat en janvier 2012

C'est un enjeu national identifié par l'Etat. Sans intervention spécifique, cette catégorie de population déjà fragile supporte une exposition forte aux évolutions du prix de l'énergie et une dégradation de ses conditions d'habitat induisant un mal-être sanitaire et social.

Ces risques et situations ont une traduction financière pour la collectivité et les pouvoirs publics sous forme d'aides aux impayés des factures d'énergie et de dépenses de santé.

3.1.3. Depuis plus d'une centaine d'années, les SACICAP disposent d'un savoir-faire éprouvé en matière d'accompagnement des foyers modestes dans la propriété de leur logement.

Les SACICAP ont développé depuis de nombreuses années, avec leurs filiales opérationnelles aux savoir-faire spécifiques, une capacité de réponse à ces enjeux liés au logement, s'appuyant sur une ingénierie financière sophistiquée et éprouvée. Particulièrement depuis 2008, elles ont mis en œuvre plus de 700 Conventions Locales de Partenariat (avec les collectivités locales, les organismes HLM, les Caisses d'allocations familiales et des associations ou fondations locales) ou Contrats Locaux d'Engagements (avec l'Anah et les collectivités pour le programme Habiter Mieux). Ces Conventions ou Contrats Locaux couvrent la totalité du territoire métropolitain et permettent aux SACICAP d'être capables de produire aujourd'hui plus de 10 000 financements à ce titre.

Pour accompagner la volonté des politiques sur les sujets sociétaux et répondre aux besoins de cette clientèle solvable mais exclue du crédit classique, il apparaît opportun de préserver et développer pleinement ce savoir-faire et cette capacité des SACICAP qui apportent une réponse concrète et clé en main, sans appel à des ressources budgétaires de l'Etat.

Une gestion de proximité des dossiers sur le long terme constitue la valeur ajoutée essentielle au bon accompagnement de ces ménages aux revenus modestes : elle permet une bonne maîtrise du risque de défaut.

3.1.4. Les SACICAP pourraient rapidement monter en puissance pour financer au moins 40 000 chantiers par an en créant près de 300 emplois directs.

Il s'agit de mettre en place un dispositif financier de MicroCrédit Social Immobilier pour les exclus du crédit, notamment en raison de leur profil, permettant de répondre à des enjeux actuels essentiels liés au logement : efficacité énergétique, vieillissement de la population, adaptation au handicap, copropriétés en difficultés, préparation de la retraite et emploi.

Ce service accueillera et examinera les demandes des ménages ne trouvant pas de réponse adaptée de la part des établissements bancaires traditionnels. Par cette doctrine d'engagement ce service répondra ainsi à des besoins non satisfaits par le marché tout en étant compatible avec la réglementation européenne.

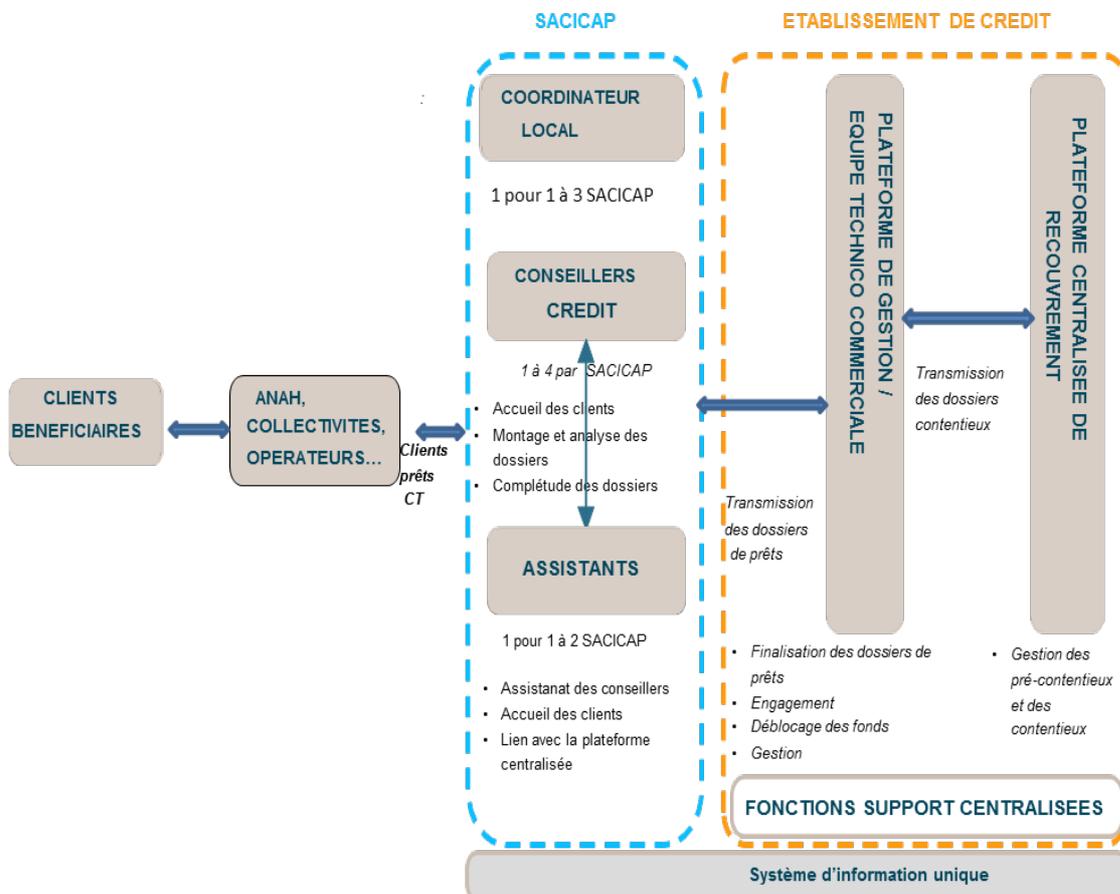
Les SACICAP et leurs filiales opérationnelles sont donc indispensables et incontournables pour opérer ce service en offrant :

- Un parcours sécurisé fondé sur la connaissance concrète des personnes, de la singularité de leur profil de financement et des particularités locales ;
- Des outils adaptés, flexibles, permettant une compréhension du risque, et caractérisés par un accompagnement personnalisé sur toute la durée du projet ;
- Une expérience de discernement éprouvé qui permet de distinguer et de retenir les dossiers solvables dans ce contexte grâce à un accompagnement de proximité, alors que ces ménages auraient été écartés de fait ;
- Une capacité à mobiliser des financements spécifiques appuyés sur des fonds propres (notamment en avance de trésorerie), des subventions mobilisées au bon moment, des ressources associatives et des ressources de marché.

Le choix de la solution opérationnelle sera capital pour la réussite de ce projet. Cette dernière devra s'appuyer sur un réseau de proximité capable d'accompagner les foyers les plus modestes pour leur accès au crédit lié à leur logement.

Il faut préciser que le projet de développement de cette solution opérationnelle vise un coût nul pour l'Etat en terme budgétaire.

3.2. Proposition de modèle opérationnel



Le mandat pourrait être opérationnel dès le début de l'année 2015 et s'appuierait d'une part, sur le réseau actuel des SACICAP pour bénéficier de leur ancrage terrain et capitaliser sur les savoir-faire acquis et les relations locales développées et d'autre part, sur un Etablissement de Crédit qui couvrirait les fonctions de middle et de back office ainsi que les fonctions support.

Un plan d'affaires a été réalisé pour en valider la viabilité économique avec un point mort à horizon de 4 ans pour une production annuelle stabilisée à environ 575 millions d'euros.

Le schéma ci-dessus présente une vision synthétique du modèle opérationnel.

3.2.1. Une offre produit simplifiée répondant à l'objectif du dispositif

Le dispositif de MicroCrédit Social Immobilier est centré sur le financement de missions sociales :

- Le traitement des logements indignes ;
- L'amélioration énergétique des logements et la résorption de la précarité énergétique des ménages ;
- La mise aux normes et l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
- Le traitement de copropriétés en difficultés.

En conséquence, l'offre sera simple en s'articulant autour de deux produits de crédits :

Produits	Montant moyen (K€) (*)	Durée moyenne (**)	Marge nette d'intérêts	Volume envisagé
Avances pures	8	8 mois	180 Bps	40 000
micro-crédits	9	6 ans	300 Bps	30 000 (dont 25000 couplés avec avances)

(*) Ces montants correspondant aux montants moyens constatés par les SACICAP dans le cadre de leurs interventions depuis 2008 sur un échantillon de 9.000 dossiers environ.

(**) Ces durées correspondent aussi aux durées moyennes constatées sur l'échantillon des SACICAP de 9 000 dossiers environ.

3.2.2. Un réseau de proximité capitalisant sur les points forts des SACICAP

Le dispositif de MicroCrédit Social Immobilier bénéficiera de la couverture des SACICAP sur l'ensemble du territoire métropolitain avec un renforcement dans les zones où la population cible est plus concentrée. Il profitera des relations historiques avec l'Anah, les collectivités locales, les opérateurs et organismes HLM.

Ce modèle d'apporteurs, déjà éprouvé depuis plusieurs années par les SACICAP, permettra au dispositif de disposer d'un flux régulier de demandes à traiter et permet ainsi une efficacité du processus. Compte tenu des spécificités du dispositif, aucun système de commissionnement n'est prévu pour les prescripteurs extérieurs au périmètre des SACICAP.

La volumétrie des besoins en missions sociales a été estimée en s'appuyant entre autres sur :

- Les chiffres actuels de l'Anah: subventions annuelles de 40 000 logements aux propriétaires occupants ;
- Les perspectives de développement engendrées par les dispositifs mis en place par l'Etat : renforcement du programme "Habiter mieux", plus de 70 000 logements propriétaires occupants par an ;
- Les acteurs et partenaires des SACICAP : les fédérations PACT et le réseau "Habitat Développement" accompagnent déjà respectivement 50 000 et 17 000 propriétaires occupants par an ;
- Les aides des collectivités territoriales.

A cet effet, et pour pouvoir répondre aux besoins estimés, l'action des SACICAP sera renforcée, en intégrant des coordinateurs locaux qui auront un rôle d'interface avec les partenaires prescripteurs et s'attèleront au développement du réseau local d'apporteurs. En plus des coordinateurs locaux, des conseillers crédit seront recrutés. Ces derniers, agissant en tant qu'Intermédiaires en Opérations Bancaires (IOB), auront comme responsabilité de conseiller les clients et de monter les dossiers de demandes de prêts (MicroCrédit). Ils seront épaulés par des assistants qui auront un rôle primordial d'interface avec les plateformes centralisées d'une part et d'autre part, avec les clients au moment de la demande de prêt. De plus, en cas de difficultés des clients, ils prendront en charge la gestion des premiers incidents et le recouvrement correspondant.

Le nouveau schéma de fonctionnement des SACICAP nécessitera, en vitesse de croisière, environ 200 ETP (contre à peine une trentaine actuellement), dont :

- 25 coordinateurs locaux (1 pour 1 à 3 SACICAP) ;
- 140 conseillers crédit (1 à 4 par SACICAP) ;
- 35 assistants (1 pour 1 ou 2 SACICAP).

3.2.3. Une gestion collective des besoins supports de crédit

Un opérateur unique (Etablissement de Crédit) regroupera les activités de back et de middle office. Ce dernier sera en charge des politiques de gestion des opérations, des risques et du recouvrement sur tous les produits proposés localement par les SACICAP.

Les activités centralisées de cet opérateur seront divisées entre 2 pôles :

Pôle gestion

Le pôle gestion s'occupera, de la validation des dossiers transmis ainsi que du déblocage des fonds, en relation directe avec les conseillers crédit sur le terrain.

D'autre part, ce pôle s'occupera également du pilotage des opérations de traitements de masse (tombés d'échéance...) et des actes unitaires de gestion (demandes de RIB, échelonnement...) sur les dossiers de prêts en cours. Le pôle gestion comptera 32 ETP en rythme de croisière.

Pôle recouvrement

Le pôle recouvrement combinera une gestion de proximité, grâce aux assistants locaux, avec une plateforme au sein de l'opérateur. Cette organisation dynamique renforce la maîtrise des risques de contentieux. La politique de recouvrement aura pour objectif de limiter en amont la tombée des dossiers en douteux en privilégiant une gestion humaine des situations pour favoriser les solutions à l'amiable et ainsi éviter les contentieux. Le pôle recouvrement comptera 6 ETP en vitesse de croisière.

Les activités de l'opérateur pourront être organisées entre 2 ou 3 plateformes régionales pour assurer une relation privilégiée avec les SACICAP de leurs zones de couverture.

3.2.4. Une gestion de risque maîtrisée

La politique d'octroi et de suivi des dossiers devra permettre la minimisation du risque de contrepartie clients et intégrera les caractéristiques propres à la population cible et aux produits financés. Ce savoir-faire déjà développé par les SACICAP sera optimisé.

L'objectif sera de permettre aux clients de mener à bien leur projet de financement, sans incident durant toute la vie du prêt. Les principes directeurs seront les suivants :

- Une politique d'octroi anticipant les éventuels aléas ;
- Une politique de prévention réactive et une flexibilité affichée des conditions de remboursement et des possibilités de rééchelonnement ;
- Une atténuation du risque de défaillance de paiement évitant une dégradation substantielle des conditions de vie du client dans le cas d'événements imprévisibles.

Conformément à ces principes directeurs, une étude de la couverture assurantielle nécessaire à chaque client sera menée. Les outils adaptés seront joints à son offre de prêt pour couvrir tout aléa potentiel au cours de l'opération de financement.

Enfin, le processus d'octroi débutera au niveau des SACICAP par un Scoring pour les prêts micro-crédits, déjà mis en place depuis près de dix ans et qui a fait ses preuves.

Ainsi, grâce à cette politique de risque et aux outils utilisés, le taux de douteux sera limité à 1,5% avec un taux de perte sur douteux de 30% (hypothèse pessimiste).

3.2.5. Un pilotage unique des fonctions supports

Les fonctions supports et réglementaires seront pilotées collectivement pour une meilleure efficacité opérationnelle. Leur dimensionnement est estimé à environ 57 ETP en vitesse de croisière. Elles seront composées de :

- Fonctions support (~45 ETP): IT, ressources humaines, comptabilité, contrôle de gestion ;
- Fonctions réglementaires (~2 ETP) : juridique, conformité, risque, contrôle permanent ;
- Support au SACICAP (~10 ETP) : animation, formation, support technique.

3.2.6. Un système d'information unique

Le Système d'Information doit s'articuler autour d'un moteur crédit, en mesure de suivre les crédits et avances depuis leur phase de simulation / négociation avec les ménages jusqu'aux processus de recouvrement standard, amiable ou contentieux. Au-delà du moteur crédit, le SI devra comporter des modules pour les fonctions supports (ALM, reporting...).

A ce stade, la solution privilégiée est l'acquisition d'un progiciel de marché.

Chaque année, des comités réuniront les SACICAP et l'Etablissement de Crédit pour entériner le processus budgétaire. Un point essentiel en sera la compensation des coûts à engager par les SACICAP pour la distribution des produits. Chaque SACICAP disposera d'un objectif de volumétrie, en adéquation avec les besoins exprimés dans sa zone d'activité, ainsi que d'un budget alloué qui reflètera la réalité de son activité et couvrira ses coûts. Un boni, n'excédant pas 10% du budget initial, pourra être octroyé aux SACICAP afin de rétribuer le respect d'indicateurs qualitatifs (liés à l'accompagnement et au conseil de la clientèle).

3.3. Modèle économique préliminaire

3.3.1. Modèle de financement

Le modèle de financement à envisager ne pourra pas reprendre les outils classiques qui seraient inappropriés :

- Les obligations foncières sont inadaptées car il s'agit de financements court-terme sans garantie hypothécaire ;
- La titrisation n'est pas envisageable non plus car l'assiette est trop faible.

Le modèle de financement a été construit en supposant que l'établissement de crédit serait constitué par un tour de table rassemblant, autour des SACICAP, un ou plusieurs actionnaires institutionnels particulièrement concernés par les activités liées au MicroCrédit Social Immobilier.

Le refinancement se fera par emprunts sur les marchés ou ressources spécifiques.

Le niveau des fonds propres a donc été dimensionné pour respecter un ratio de capital Core Tier-one d'environ 12%, avec une pondération à 100% du risque, sans prendre en compte l'impact d'éventuelles garanties.

3.3.2. Plan d'affaires

Le modèle opérationnel ainsi défini permet de garantir la robustesse des résultats économiques futurs du dispositif. Un plan d'affaires a été réalisé pour en valider la viabilité économique. Selon ce plan et ses hypothèses, le service pourra atteindre le point mort à horizon de 4 ans.

Les hypothèses retenues prévoient, en vitesse de croisière :

- 70 000 dossiers financés chaque année pour une production normative de 575 millions d'euros ;
- Montée en charge des fonds propres de 26 M€ en 2014 à 106 M€ en 2019 ;
- Un PNB sur encours voisin de 4.9 % intégrant les marges nettes d'intérêts sur les produits, des frais de dossiers, des commissions DIT et des marges sur Fonds propres ;
- Une base de frais généraux de 21M€ pour environ 300 ETP en 2018 ;
- Un encours stabilisés à environ 900 millions d'euros en 2019 ;
- Un résultat net positif atteint dès la quatrième année, avec un résultat stabilisé entre 4 millions d'Euros et 4.5 millions d'Euros.

Cette performance permettra d'assurer la rentabilité de l'activité ainsi que l'alimentation du dispositif de MicroCrédit Social Immobilier en fonds propres.

4. Liste des personnes rencontrées

4.1. Présidence de la république

Organisme	Nom	Fonction	Date
Cabinet	Mme Gueydan	Conseillère technique	06/03/2014

4.2. Cabinets ministériels

Organisme	Nom	Fonction	Date
Logement et égalité des territoires	Mme Piette	Directrice	4/6/2014
Logement et égalité des territoires	Mme Carpentier	Conseillère	21/11/2013 23/1/2014 4/6/2014
Finances et comptes publics	M.Chabert	Directeur adjoint	4/6/2014
Finances et comptes publics	Mme d'Harailh	Conseillère	4/6/2014

4.3. Administration et établissements publics

Organisme	Nom	Fonction	Date
DHUP	Mme Ravalet	Sous directrice du financement	9/12/2013
DHUP	Mme Bouldouyre	Chef de bureau	9/12/2013
Anah	Mme Rougier	Directrice générale	6/12/2013
Anah	Mme Mirjol	Chargée de mission	6/12/2013
Anah	M. Hickel	Directeur général adjoint	6/12/2013
Plan bâtiment durable	M.Gatier	directeur de projet	12/5/2014
Direction générale du Trésor	M. Bavagnoli	Sous directeur chargé des banques et du financement d'intérêt général	2/5/2014
Direction générale du Trésor	M. Reboul	Chef de bureau	2/5/2014

4.4. Organismes financiers

Organisme	Nom	Fonction	Date
Procivis	M.Borde M. Payelle	Président Directeur général	4/12/2013 08/01/2014 29/01/2014 19/02/2014 03/06/2014
Caisse des Dépôts	Mme Renaud-Basso	Directrice générale adjointe	13/3/2014
Caisse des Dépôts	M. Ducret	Directeur de CDC Climat	13/12/2013 20/03/2014
Caisse des Dépôts	M. Maury	Directeur de département développement économique et économie sociale	14/01/2014
Caisse des Dépôts	M. Cheung	Cabinet du directeur général	13/03/2014
Caisse des Dépôts	M.Viala-Claude	département développement économique et économie sociale	14/01/2014
Caisse des Dépôts	M. Poidatz	département développement économique et économie sociale	14/01/2014
Banque Postale	M. Weber	Président du directoire	11/6/2014
Banque Postale	M. Saillard	Directeur du crédit	04/02/2014 14/03/2014
La Poste	M. de Burhen	Chargé de mission auprès du président	04/02/2014 14/03/2014

4.5. Autres interlocuteurs

Organisme	Nom	Fonction	Date
Habitat Développement	M.Nicol	Président	18/12/13
Habitat Développement	M. Pelenc	Délégué général	18/12/13
FNPACT	M.Xavier de Lannoy	Président	20/12/2013
FNPACT	M. Lacharme	Délégué général	20/12/2013
FNPACT	M. Charles	Chargé de mission	20/12/2013
PACT Gironde	M. Leuret	Directeur	14/01/2014

Fondation Abbé Pierre	M. Doutreligne	Délégué général	6/06/2014
PACT de Paris et Hauts de Seine	M. Ceyrac	Président	21/2/2014
UESL	M. Thuilliez	Directeur unique	31/01/2014
UESL	Mme Macé	Directrice de la prospective et des emplois	31/01/2014
ERDF	Mme Halbwachs	Directrice des relations institutionnelles	23/01/2014
ERDF	Mme Chevallier	Direction des relations institutionnelles	23/01/2014

5. Glossaire des sigles et acronymes

<i>Acronyme</i>	<i>Signification</i>
Anah	Agence nationale de l'habitat
ASE	aide de solidarité écologique
LBP	Banque Postale
CDC	Caisse des dépôts et consignations
CEE	certificats d'économie d'énergie
CIF	Crédit immobilier de France
CIDD	crédit d'impôt développement durable
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
DHUP	direction de l'urbanisme et des paysages
directive SCEQE	directive sur le marché des permis d'émissions
ERDF	Électricité réseau distribution de France
FART	fonds d'aide à la rénovation thermique
IOB	intermédiaire en opérations bancaires
loi POPE	loi de programme de la politique énergétique du 13 juillet 2005
RFR	revenu fiscal de référence
SACICAP	Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, actionnaires du CIF
SFR	Sociétés Financières régionales (sociétés locales filiales du CIF)
TPN	tarif de première nécessité de l'électricité
TSS	tarif spécial de solidarité du gaz
UES-AP	Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété devenu Procvivis
UESL	Union des entreprises et salariés pour le logement, union fédérant les collecteurs du 1% logement

**Ministère de l'écologie,
du développement durable
et de l'énergie**

**Conseil général de
l'environnement
et du développement durable**

7e section – secrétariat général

bureau des rapports
et de la documentation

Tour Pascal B - 92055 La
Défense cedex
Tél. (33) 01 40 81 68 73

