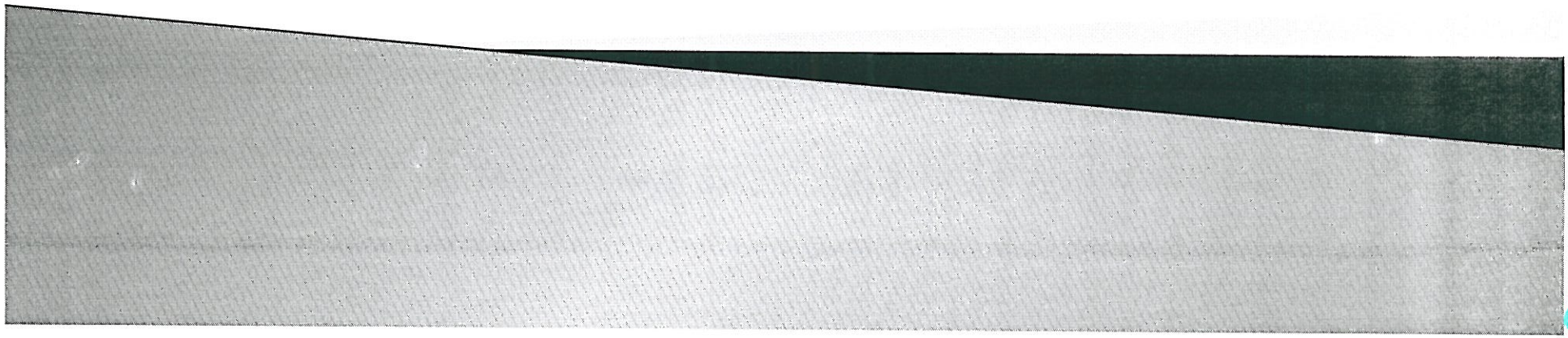
PROCIVIS

TARN • TARN-ET-GARONNE

MIDI HABITAT ACCESSION



I. HISTORIQUE DE LA SACICAP

a. Avant la loi bancaire

1908 La loi Ribot créa les Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier (SACI) pour lutter contre l'état défectueux et la pénurie des habitations, mais aussi pour favoriser l'accession à la propriété des « classes laborieuses méritantes ».

1929 Les Chambres de Commerce d'Albi, de Castres et de Mazamet avec la collaboration du Conseil Général sont à l'initiative de la création de ce nouvel organisme de l'office Public d'HBM qu'est la Société Anonyme Caisse de Crédit Immobilier du Tarn.

1959 Conçues essentiellement comme organismes de prêt, l'objet social des SACI est progressivement étendu à un ensemble de compétences immobilières tournées vers l'accession à la propriété (lotissement, construction de maisons et d'appartements).

Jusqu'en 1977 :

Les SACI sont les seuls distributeurs de prêts aidés pour l'accession à la propriété. A partir de cette date là, ce monopole laisse la place à une distribution conjointe des prêts PAP avec le Crédit Foncier et le Comptoir des Entrepreneurs.

b. La loi bancaire

1984 La loi bancaire confère aux SACI le statut d'Etablissement de Crédit.
Elles possèdent donc désormais la double qualification d'organisme HLM et d'établissement de crédit.

1991 Le réseau Crédit Immobilier de France qui regroupe l'ensemble des SACI est créé.

1995 La création du Prêt à Taux Zéro distribuable par tous les établissements, consacre la banalisation de la distribution des prêts aidés pour l'accession à la propriété.

1998 La SACI du Tarn fusionne avec celle du Tarn et Garonne et devient la SACI du Tarn & Tarn et Garonne dont le siège social est à Albi.

1999-2000 Transfert des activités historiques (crédit et immobilier) dans des filiales spécifiques et distinctes de droit commun dont les titres sont détenus par les SACI.

c. Après la loi bancaire

2002 Les SACI commencent à développer une activité spécifique : les Missions Sociales. Il s'agit dans le cadre de politiques locales, d'interventions financières adaptées au profit de populations très sociales, là où les mécanismes de marché n'apportent pas de solution.

2006 La loi modifie le statut des SACI.

2008 La SACI du Tarn & Tarn et Garonne devient la SACICAP Midi Habitat Accession membre du réseau Procivis.

2010 La nouvelle dénomination de la SACICAP est :
PROCIVIS Tarn • Tarn et Garonne Midi Habitat Accession

II. L'OBJET SOCIAL DE LA SACICAP

La SACICAP a pour objet la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées aux acquéreurs dont les revenus respectent les plafonds du prêt à taux zéro. Pour favoriser la mixité sociale, elle peut réaliser toutes opérations d'aménagement, de construction, de rénovation dans le domaine de l'habitat. Elle peut également détenir directement ou indirectement des participations dans des sociétés de formes différentes réalisant des opérations et des services liés à l'habitat.

Les SACICAP signent en avril 2007 une convention avec l'état via l'Union Economique et Sociale d'Accession à la Propriété (UES-AP), leur instance de représentation et de coordination, membre de l'USH. Cette convention se structure autour de deux axes :

La construction et la vente de logements destinées à favoriser l'accession à la propriété

Les Missions Sociales.

a. La construction et la vente de logements destinées à favoriser l'accession à la propriété

A compter du 01/01/2008 les SACICAP doivent initier des programmes immobiliers portant sur 15000 logements sur une période de 6 ans.

- accession en zones ANRU
- opérations financées en PSLA
- logements à prix maîtrisés (accession traditionnelle ou Pass Foncier)

b. Les missions sociales

- Elles apportent une plus value sociale aux dispositifs existants.
- Les SACICAP s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour atteindre en 6 ans un objectif global et collectif de 200 à 300 millions d'€.
- Ces missions sociales sont une activité spécifique à but non lucratif, réalisée au profit de personnes physiques à revenus modestes souvent exclues des circuits bancaires traditionnels.
- Les interventions de la SACICAP complètent le montage financier des projets des accédants et des propriétaires.
- Elles peuvent prendre prioritairement la forme d'un prêt social à taux zéro et exceptionnellement la forme d'une subvention lorsque toutes les autres voies de financement ont été étudiées et exploitées et lorsque un prêt « missions sociales » ne peut être raisonnablement mis en place pour le bénéficiaire.
- Cette activité prend appuie sur des conventions signées avec les principaux acteurs locaux du logement (Collectivités , Anah, Pact, Adil, organismes Hlm ...).

PROCIVIS
TARN • TARN-ET-GARONNE
MIDI HABITAT ACCESSION

Les secteurs d'intervention de la SACICAP sont les suivants:

Intervention très sociale en faveur de l'accession à la propriété

- Accession très sociale à la propriété
- Renouvellement urbain dans sa mixité sociale via l'accession à la propriété
- Vente de logement HLM aux locataires

Intervention très sociale en faveur des propriétaires occupants

- Lutte contre l'indécence et l'indignité du logement
- Adaptation du logement au vieillissement, à l'handicap
- Lutte contre la précarité énergétique
- Copropriétés dégradées

III. EXEMPLES D'INTERVENTIONS DE LA SACICAP

a) Vente HLM – partenariat avec ESH

Situation familiale et ressources :
Personne divorcée âgée de 37 ans. Un enfant à charge. Son revenu net mensuel est de 1.654 €. Elle souhaite accéder à la propriété en passant par l'acquisition de son appartement HLM.

Problématique :
Faciliter l'accès au crédit pour l'accession à la propriété d'une personne seule sous plafond de ressources.

Contribution de la Sacicap au projet : octroi d'un prêt missions sociales 0%

Coût de l'opération : 74 903 €

Financement :
Apport personnel : 2 505 €
Prêt PAS : 31698 € sur une durée de 17 ans
Prêt à 0% :20 700 € sur une durée de 25 ans
Prêt missions sociales 0% : 20 000 € sur une durée de 17 ans
Montant de la mensualité à régler par le bénéficiaire : 343,11€

b) Insalubrité – partenariat PIG 81

Situation familiale et ressources :
Frère et sœur âgés de 65 et 64 ans. Propriétaires occupants ils perçoivent chacun une pension de retraite pour un montant cumulé de 1180 €. Le logement a été classé comme insalubre. Toiture à refaire et mise aux normes de l'électricité.

Problématique :
Permettre la sortie d'insalubrité du logement pour des personnes ayant des revenus modestes.

Contribution de la Sacicap au projet :
Octroi d'un prêt missions sociales 0% en complément de la subvention ANAH.

Coût de l'opération : 13 624 €

Financement :
ANAH : 4 870 €
Apport personnel : 367 €
Subvention exceptionnelle « missions sociales » 2000 €
Prêt Missions Sociales 0% : 4 800€ sur une durée de 8 ans
Montant de la mensualités à régler par le bénéficiaire : 50 €

c) Adaptation handicap – Partenariat MDPH

Situation familiale et ressources : Couple de personnes mariées âgées de 52 ans avec 4 enfants à charge. Propriétaires occupants à Cunac, ils perçoivent un revenu mensuel de 2764 euros. Monsieur est handicapé suite à un accident. Le couple doit adapter le logement à l' handicap de Monsieur.

Problématique : favoriser l'accès au crédit d' un couple avec de faibles revenus afin d'adapter le logement à l'handicap de Monsieur.

Contribution de la Sacicap au projet : octroi d'un prêt sans intérêt en complément des aides du département.

Coût de l'opération : 36 530 €

Financement :
Prestation de compensation MDPH : 10 000 €
ANAH : 5 600 €
Fonds départemental de Compensation : 5 000 €
Apport personnel : 930 €
Prêt Missions Sociales de la SACICAP 0% : 15 000 €sur une durée 6 ans
Montant des mensualités immobilières restant à la charge du bénéficiaire : 208,33€