



Le portage ciblé de redressement des copropriétés en difficulté

Contexte

■ L'enjeu des copropriétés en difficulté :

- Un phénomène croissant, dans le parc ancien et récent (copros 50-80)
- Enjeux identifiés dans les QPV (dont NPNRU), AMI centre-bourg, OPAH RU

■ Le plan triennal copropriétés – 3 objectifs

- Mieux connaître la parc de copropriété pour prévenir sa dégradation (VOC, POPAC),
- Intervenir pour traiter les copropriétés en difficultés (objectif de 15 000 logements par an),
- Accompagner les collectivités locales,

■ Ce plan doit développer les dispositifs et outils permettant de renforcer les moyens d'intervention des collectivités locales avec une amélioration des financements de l'Anah, notamment en ingénierie :

- Améliorer le financement du portage ciblé de redressement

Le portage dans les copropriétés en difficulté, principe général

■ Principe du portage :

- Acquisition d'un certain nombre de lots de copropriétés en difficulté par un opérateur missionné par la collectivité et gestion des lots pendant une certaine durée (variable selon l'état de la copropriété et la stratégie / finalité du portage)
- Dans le cadre d'une stratégie de traitement de la copropriété, en complément d'autres actions

■ Les différentes formes de portage selon les finalités :

- Le portage complet de recyclage : acquisition de la totalité des lots en vue d'une démolition ou de transformation de la copropriété en logement social (ANRU)
- Le portage massif (maintien du régime de la copropriété) : acquisition d'un nombre important de lots pour modifier la gouvernance et les équilibres sociaux de la copropriété (durée minimale entre 10 à 15 ans)
- Le portage ciblé de redressement : acquisition d'un nombre limité de lots avec maintien des équilibres de gouvernance et équilibres sociaux de la copropriété dans un dispositif curatif (Anah)

Le portage ciblé de redressement

■ Le portage ciblé de redressement (Anah)

■ Phase transitoire

- **Acquisition d'un nombre limité de lots par un opérateur en vue de participer au redressement de la copropriété en maintenant les équilibres et en répondant à des situations individuelles telles que :**
 - ↪ Les copropriétaires occupants modestes ou bailleurs impécunieux dont la dette est importante
 - ↪ Les copropriétaires occupants ne pouvant assumer leur rôle de propriétaire (paiement des charges ou paiement des travaux)
 - ↪ Les marchands de sommeil
- **Les acquisitions ont lieu dans des copropriétés en difficulté où le marché immobilier est inexistant (par les importantes difficultés financières et techniques de la copropriété) ou attirant des propriétaires impécunieux ou indécidés.**
- **Finalité du portage ciblé de redressement (durée 6 à 7 ans) :**
 - ↪ Amélioration de la gouvernance (participation du porteur aux assemblées générales, conseil syndical)
 - ↪ Assainissement de la situation financière du syndicat (paiement de la dette, paiement des charges de copropriété)
 - ↪ Amélioration de la situation technique de la copropriété (vote des travaux, paiement des travaux etc.)
- **A l'issue du redressement**
- **Objectif de revente des lots de manière sécurisée pour la copropriété avec un but de mixité sociale avec le PLH, le projet urbain et le redressement de la copropriété**
 - ↪ Accès à la propriété pour les occupants
 - ↪ Mise en place de loyers maîtrisés pour les futurs bailleurs

Le portage ciblé - Les différentes étapes

■ Les différentes actions menées par l'opérateur dans le cadre du portage :

- **Etape 1 : Acquisition du logement (à l'amiable, par adjudication, par voie de préemption)**
 - ↪ Prise en charge du coût d'acquisition permettant notamment la résorption d'une partie de la dette
 - ↪ Prise en charge des frais d'acquisition (notaire, avocat, etc.) et coût de maîtrise d'ouvrage
- **Etape 2 : Accompagnement du ménage en place (sauf si acquisition d'un logement vacant)**
 - ↪ Prise en charge du coût d'ingénierie sociale (accompagnement des ménages en place, relogement...)
- **Etape 3 (optionnelle) : Gestion locative (si logement occupé pendant la durée du portage)**
 - ↪ Prise en charge de l'ingénierie locative du bien
 - ↪ Recettes locatives si logement occupé pendant la durée du portage
- **Etape 4 : Participation au fonctionnement de la copropriété pendant la durée du portage**
 - ↪ Présence aux assemblées générales, appui au conseil syndical
 - ↪ Prise en charge des charges de copropriété
 - ↪ Prise en charge des quotes-parts travaux et coût d'ingénierie
- **Etape 5 : Revente du bien à l'issue du redressement de la copropriété**
 - ↪ Prise en charge des frais de commercialisation
 - ↪ Choix des acquéreurs selon les demandes de la collectivité

Le portage ciblé : un déficit structurel

Dépenses	Recettes
Coût d'acquisition et frais de mutation	Recettes locatives – loyers (si occupé)
Ingénierie conduite de projet/ MOA	Récupération des charges
Ingénierie sociale (accompagnement social, relogement,...)	Produits de cession
Frais de fonctionnement (charges de copropriété)	
Travaux en PP et PC, sécurisation du bien	
Frais de gestion locative (si occupé)	
Charges foncières (TFPB)	
Frais financiers	
Autres frais (diagnostics, contentieux...)	
Commercialisation	

Mesure 1 = Exigence d'un calibrage des besoins en portage, en amont du dispositif opérationnel

- **Identifier les besoins de lots à porter durant la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde**
 - Pré-identification des lots qui nécessiteraient du portage (selon le profil des copropriétaires)
 - Réalisation d'un diagnostic social et économique du copropriétaire concerné (revenus, dettes, reste à vivre, estimation achat du bien, durée de portage, besoin de relogement estimation vente) et du locataire (si PB)
 - Estimation du nombre de lots à porter pour contribuer à la stratégie de redressement
 - Vérification par l'Etat des objectifs socio-économiques du dispositif (coût, nombre, mixité sociale à la revente, etc.)

- **Signature d'une convention de portage entre la collectivité maître d'ouvrage du dispositif opérationnel et l'opérateur de portage intégrant les missions, les objectifs et les engagements définis lors de la phase d'élaboration avec l'Etat tel que**
 - Le nombre et les types de lots à porter
 - Les actions du portage
 - ↪ Acquisition
 - ↪ Accompagnement social / relogement
 - ↪ Gestion du bien
 - ↪ Participation au fonctionnement de la copropriété,
 - ↪ Commercialisation et revente du bien
 - ↪ Engagements de la collectivité
 - ↪ Coûts et délais du dispositif comportant un plan de financement

- **Instauration d'une clause type « portage ciblé » dans les conventions de redressement des copropriétés en difficulté entre l'Anah et la collectivité, en lien avec la stratégie de redressement**

Mesure 2 : renforcement du financement Anah du portage ciblé

■ Mesure 2.1 = Maintien, voire renforcement de l'aide aux travaux

- Travaux en parties privatives définis par la délibération n°2010-61 du 30/11/2010 incluant, si besoin, la division d'un logement en plusieurs ou inversement:
 - ↪ 35% de subvention avec un plafond travaux de 30 000 € HT par logement
 - ↪ 50% de subvention avec un plafond travaux de 30 000 € HT par logement dans la cas d'une situation de dégradation forte ou de désordres structurels avérés
- Travaux en parties communes : au taux de droit commun d'aide au syndicat des copropriétaires:
 - ↪ 50% maximum du montant travaux HT

■ Mesure 2.2 = Création d'une aide à l'ingénierie :

↪ Prestations subventionnables	Prestations non subventionnables
Maîtrise d'Ouvrage et conduite de projet	Frais de mutation
Accompagnement social et relogement	Charges foncières (TFPB)
Frais de gestion liés au portage	Frais financiers
Autres frais (diagnostics, contentieux, honoraires syndic, mise en sécurité du logement, assurances...)	Frais de commercialisation

Mesure 2 : renforcement du financement Anah du portage ciblé

- Le portage ne peut concerner qu'un nombre limité de lots d'habitation

Nombre de lots d'habitation dans la copropriété	<= à 20 lots d'habitation	De 21 à 50 lots d'habitation inclus	De 51 à 100 lots d'habitation inclus	À partir de 101 lots
Maximum de lots en % pouvant faire objet du portage ciblé	40%	30%	20%	15%

- Plafonds permettant d'agir en redressement ciblé selon le type de copropriétés tout en ne modifiant pas la gouvernance de la copropriété

Modalités du financement du portage ciblé

■ Les lots concernés

- ↪ Lots d'habitations et leurs annexes
- ↪ Autres lots qui sont occupés comme habitation de fait (régularisation à effectuer par l'opérateur de portage)

■ Durée du dispositif de portage

- ↪ Jusqu'à 6 ans pour l'ingénierie pouvant être prorogée d'une année supplémentaire (assiette des dépenses sur 6 ans)
- ↪ Jusqu'à 5 ans pour les travaux parties privatives sans dossier ingénierie

■ Demande de subvention

- ↪ Par logement et par type d'aide (ingénierie et/ou travaux)
- ↪ Logement doit être acquis durant le dispositif de Plan de Sauvegarde ou à la phase d'élaboration
- ↪ Paiement du solde de la subvention à la vente effective du logement dans un délai de 5 ans maximum à compter de l'attribution de la subvention pouvant être prorogé de 2 années supplémentaires dans les conditions du RGA

■ Sortie du dispositif

- ↪ Vente dans un objectif de mixité sociale en lien avec le PLH, le projet urbain et les objectifs de redressement de la copropriété

Extension du dispositif après la parution du décret Anah

■ Périmètres

- ↪ ORCOD
- ↪ OPAH CD ou OPAH volet Copropriétés
- ↪ PLS

■ Bénéficiaires

- ↪ SPL (Société Publique Locale), SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement)
- ↪ EPA (Etablissement Public d'Aménagement)
- ↪ Les bailleurs sociaux