



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Le portage de lots au service du redressement des copropriétés

21 octobre 2022

Introduction

La première partie de l'atelier a été consacrée aux actualités sur la thématique des copropriétés, dont la présentation des décisions du CA de l'Anah du 12 octobre dernier concernant notamment le régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé applicable à compter du 1^{er} janvier 2023, ainsi que le rappel du cadre du financement par l'Anah de ces mesures, et quelques données sur leur mise en œuvre dans la région.

Le portage immobilier permet à un organisme spécialisé, appelé « le porteur », d'acquérir des lots en copropriété suivant une stratégie prédéfinie, pour une durée limitée dans le temps. Si le portage peut aussi être un outil pour sortir du régime de la copropriété, en vue par exemple de la démolition des bâtiments (portage massif ou de recyclage), l'atelier s'intéresse plus particulièrement au portage de redressement, dans lequel le porteur finance la remise en état des lots, s'acquitte des quotes-parts de travaux en parties communes, joue un rôle de copropriétaire vertueux, puis la plupart du temps revend ces biens sur le marché immobilier. Une fois ce besoin de portage de redressement identifié, un travail de recensement des situations est à réaliser pour déterminer le nombre de logements à porter pour atteindre l'objectif de redressement et de réalisation des travaux. En fonction de ces besoins, il est nécessaire d'échanger avec les porteurs potentiels pour établir le cadre précis de leur intervention. Les retours d'expérience présentés dans cet atelier concernent des bailleurs sociaux, qui ont les capacités et l'expérience nécessaires en termes de gestion des logements, de compétence technique et de moyens financiers, et avec lesquels les collectivités ont déjà généralement noué des partenariats.

Discussion

Est-il possible de préciser les objectifs du Plan Initiative Copropriétés et les enjeux d'inscrire une copropriété au PIC ?

⇒ Le PIC a pour ambition de proposer une stratégie nationale globale et coordonnée, avec des solutions « sur-mesure » pour les territoires (outils, financements), afin d'enrayer efficacement les difficultés rencontrées dans les copropriétés dégradées. Il existe des sites dits « nationaux », avec des ensembles immobiliers en copropriété à très fort enjeu, et des sites « régionaux », qui concernent des copropriétés de taille intermédiaire sur lesquelles il y a également un intérêt à agir. Ces sites se trouvent généralement dans des quartiers inscrits au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Certains partenaires nationaux peuvent conditionner tout ou partie de leurs aides financières à l'inscription des copropriétés au PIC. Davantage d'informations sur la mise en œuvre du PIC en Auvergne-Rhône-Alpes ont été données dans les actualités de l'[atelier du 23 juin dernier](#).

Faut-il réaliser une étude spécifique pour obtenir les aides Anah au portage ?

⇒ Le portage s'inscrit dans des dispositifs de type OPAH CD ou Plan de Sauvegarde (PDS). L'opportunité du portage est étudiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Il n'y a pas d'étude spécifique complémentaire sur la thématique du portage.

Dans le cadre d'un PDS, le portage ciblé est-il possible dès la phase d'élaboration ou uniquement en phase de mise en œuvre ?

⇒ Le portage ciblé est possible dès la phase d'élaboration du PDS.

L'acquisition de logements de propriétaires opposés au projet entre-t-il dans le champ d'application du portage ?

⇒ Il est constaté dans le cas d'Annonay qu'après plusieurs années d'OPAH-RU, la mise en place d'opérations de portage peut effectivement permettre d'aller au-devant des propriétaires qui bloquent le lancement de travaux (par opposition de principe, par absence de capacité financière...).

Comment intervenir au niveau du portage sur les lots des « potentiels » marchands de sommeil ?

⇒ L'intervention sur les lots des marchands de sommeil se fait au cas par cas selon leur profil et les leviers disponibles. Le portage peut se faire dans le cadre d'acquisition amiable, de procédures de recouvrement de charges, etc.

Coprocoop

À qui ont été revendus les logements en fin de portage ? Des conditions préalables sont-elles posées ?

⇒ Après avoir relogé les anciens propriétaires occupants, les logements sont à de très rares exceptions près revendus à de nouveaux propriétaires occupants, et il y a effectivement des conditions préalables. En tant que coopérative HLM, Coprocoop doit respecter des conditions de prix de revente HLM pour les potentiels acquéreurs et les plafonds de ressources. À la demande des collectivités locales, Coprocoop peut aussi mettre en place des clauses anti-spéculatives avec une obligation d'occupation à titre de résidence principale pendant 3 à 5 ans. Le prix de revente est « capé » sur cette période : les propriétaires peuvent revendre avant cette échéance s'ils y sont contraints, mais à un prix majoré. Par ailleurs, malgré les réhabilitations, les copropriétés conservent généralement une image négative, en lien avec le manque d'attractivité des quartiers concernés. De fait, la clientèle reste souvent locale, composée de personnes qui connaissent le quartier, parfois locataires du parc social à proximité ou déjà locataires dans la copropriété, et qui souhaitent accéder à la propriété avec des revenus modestes (entre le haut des plafonds PLUS et les plafonds PLS). Le prix de revente est souvent abaissé pour coller au prix réel du marché. Coprocoop vise un taux d'effort, toutes charges liées au logement comprises (mensualités prévisionnelles, taxe foncière, charges de copropriété, dépenses de fluides), qui ne dépasse pas 50 % des ressources du ménage, et un reste à vivre au minimum de 20 euros par jour et par unité de consommation.

Le prix d'acquisition couvre-t-il le montant des dettes de charges ? Si non, quelles solutions ?

⇒ Il convient de raisonner sur l'endettement global du ménage. Au-delà des dettes de charges, bien souvent, les ménages ont encore des crédits et d'autres dettes. Il y a donc une forme de « concurrence » entre les dettes liées à la copropriété et les autres créanciers. Lorsque c'est économiquement possible, Coprocoop privilégie de couvrir l'intégralité de l'endettement pour ramener le ménage à zéro, mais si ce n'est pas possible, l'organisme essaie de calibrer au mieux son prix de manière à ce que chaque euro dépensé rapporte à la copropriété.

CDC Habitat

L'organisme peut-il intervenir sans mise en concurrence ?

⇒ L'intervention de CDC Habitat Social est possible sans mise en concurrence dans le cadre d'une convention d'urgence d'une durée de 3 ans au maximum.

Annonay Rhône Agglo & Alliade Habitat

Quel est l'intérêt financier pour Alliade Habitat d'intervenir dans ce type d'opération ?

⇒ L'intérêt financier n'est pas la dimension la plus importante sur ce type d'opération. Au-delà de la construction et de la gestion de logements, une des missions que se donne Alliade Habitat est d'accompagner les collectivités dans leurs projets. Dans le cas d'Annonay, l'intervention du bailleur vient conforter un partenariat déjà existant avec la ville et la communauté d'agglomération, mais de telles coopérations peuvent se développer dans de nouveaux territoires. Par ailleurs, en tant que filiale d'Action logement, Alliade Habitat doit contribuer à atteindre les objectifs que s'est fixé Action Logement en matière de lutte contre l'habitat indigne, en particulier dans les centres anciens et les copropriétés dégradées : le portage de logements constitue un des principaux leviers par lesquels le bailleur peut intervenir. Il faut néanmoins reconnaître que ce sont souvent des opérations de longue haleine, complexes, peu rentables économiquement, mais qui ont un réel sens à l'échelle territoriale.

L'organisme est-il obligé d'acquérir au prix des domaines ?

⇒ L'acquisition des logements par Alliade Habitat, qui est une ESH, ne se fait pas forcément au prix des domaines. Le prix est fixé en fonction de l'estimation de la direction de l'immobilier de l'État, du prix moyen des dernières ventes au sein de la copropriété, de l'état des logements, de leur éventuelle occupation, et de tout autre élément pertinent pour l'évaluation de ce prix.

Soliha Drôme & Drôme Aménagement Habitat

Pourquoi avoir choisi un montage juridique avec démembrement de la propriété ? Quels sont les avantages / inconvénients par rapport à un portage en pleine propriété ?

⇒ Le premier avantage est économique. L'immobilisation financière pour DAH en tant qu'opérateur se limite en moyenne à 23 % du coût d'acquisition : une acquisition représente 8 000 € sur une valeur de 40 000 €, le reste étant porté par l'EPORA. Le remembrement de propriété se fait à la fin, lors de la vente du bien à un particulier. Il y a également une prise en charge par l'EPORA de la taxe foncière. En outre, par le démembrement, les ventes se font sans TVA, ce qui constitue aussi un élément important pour le bilan économique. Au final, si le montage peut paraître plus complexe au premier abord, il s'avère très intéressant pour ce type d'opération.

Conclusion et prochains ateliers

Le portage de redressement peut concerner une grande diversité de copropriétés, de taille variée, aussi bien en centre ancien que dans des ensembles plus récents. Différents montages juridiques sont possibles, et impliquent une forte dimension partenariale. Enfin, ces opérations doivent être pensées sur un temps long, pour permettre notamment la gestion de questions complexes comme celle du relogement des ménages.

Compte tenu de l'intérêt partagé par les participants de poursuivre les échanges sur les questions relatives aux copropriétés, les ateliers du CRHH sur ce thème se poursuivront en 2023.

Annexe – Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
IMBERT	Héloïse	GPV Vaulx-en-Velin	BENOIT	Élodie	DDT 01
BLAISON	Camille	Commune de Chambéry	DESSALES	Françoise	DDT 05
DEBOIS	Catherine	Commune de Chambéry	BALCAEN	Élise	DDT 07
HELIAS	Sébastien	Commune de Gaillard	FERNANDEZ	Peggy	DDT 38
VERNE	Véronique	Commune de Marseille	COLLADO	Lucile	DDT 73
PANISSET	Juliette	Commune de Meyzieu	FONTA	Anne	DDT 74
BOURGOIN	Marielle	CC Cœur de Maurienne Arvan	REGAISSÉ	Mireille	DDT 74
NONY	Marie-Pierre	CC Entre Bièvre et Rhône	POLONIE	Hélène	DDTM 06
FERRIÈRE	Lauriane	CC Le Grésivaudan	PICCIONE	Éric	DDTM 13
BAZIN	Martine	CC Pays du Mont-Blanc	MEYERE	Nathalie	DDTM 13
CROZE	Christine	CA Annonay Rhône Agglo	GOGIOSO	Virginie	DDTM 13
MAGAND	Danielle	CA Annonay Rhône Agglo	LE BRETON	Françoise	DDTM 44
DUCROZET	Lætitia	CA Grand Bourg Agglomération	SOTTER	Marc	DDTM 83
MALAVAUD	Christophe	CA Loire Forez Agglomération	COPPRY	Jean-Louis	DEAL Guadeloupe
RAPHOZ	Daniel	CA Pays de Gex Agglo	BAUREGARD	Stéphanie	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
VANDEN ABEELE	Claire	CA Pays de Grasse	MORICHON	Aurélié	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
BERNARDIN	Audrey	CA Porte de l'Isère	DUPLAIN	Maxime	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
PELLEREY	Lætitia	CA Privas Centre Ardèche	TIBI	Vincent	DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
CHEVRIER	Lætitia	CA Thonon Agglomération	KNIGHT	Nathalie	DRIHL
CHUINARD	Claire	CA Thonon Agglomération	MARCHAND	Coralie	ANAH
HARRAULT	Christine	Clermont Auvergne Métropole	THERY	Josselin	ANAH
NICOLAS	Caroline	Grenoble-Alpes Métropole	POUREYRON	Nadine	ANAH
AYEAU	Pascal	Grenoble-Alpes Métropole	BACH	Nathalie	Citémétrie
RENAUX	Stéphanie	Grenoble-Alpes Métropole	CONESA	Guillaume	Soliha Allier
FALGON	Céline	Métropole Aix Marseille	BECK	Marianne	Soliha Drôme
JACQUEMIER	Sylvie	Métropole de Lyon	SALAÜN	Thomas	Soliha Drôme
BONNAIRE	Xavier	Métropole de Lyon	PALCZYNSKI	Clara	Soliha Rhone et Grand Lyon
TRESCARTES	Benoît	Métropole Nice Côte-d'Azur	GERMAIN	Myriam	Soliha Rhone et Grand Lyon
LARGERON	Annie	Saint-Étienne Métropole	PALCZYNSKI	Clara	Soliha Rhône et Grand Lyon
GORAND	Marion	Saint-Étienne Métropole	VINCENT	Alice	Urbanis
BERTHELOT	Romain	CD 01	MICHAU-BAUCHARD	Alizée	Urbanis
MÉAN	Lucie	CD 38	BRENAS	Anne-Cécile	Urbanis
HUGON	Claire	Action Logement Services	RASPAUD	Gaëlle	Urbanis
LEROY-RENAC	Valérie	Alliade Habitat	HURET	Julie	Urbanis
USEO	Pierre	AURA HLM	GRARD	Lucie	Urbanis
LESCAUT	Alexandra	CDC Habitat	BLONDON	Pétronille	Urbanis
RIVRON	Mathieu	CDC Habitat	DESCAMPS	Pierre	Urbanis
ROUSSEL	Pierre	Coprocoop Île-de-France	CHAUSSE	Ségoène	Urbanis
VANNIER	Émilie	Cristal Habitat	NEBOUT	Denissa	Atout France
COPPEL	Samuel	Drôme Aménagement Habitat	CAM	Laure	Atout France
ACHARD	Luc	Grand Lyon Habitat	COATTRENEC	Cédric	EPF du Dauphiné
AUGERD	Emmanuel	Procivis Rhône	FABRIS	Aimeric	EPORA
DEROUBAIX	Arnaud	Banque des Territoires	BLARDONE	Isabelle	SPL Pays de Grasse Développement
PUPIER	Marion	ADIL 42-43	LEMONNIER	Micheline	CLCV Drôme-Ardèche
LE DIOURON	Karine	ASDER	MASSE	Jacques	CSF 69 et AURA
OTTAVY	Yves	Immo de France Rhône-Alpes	SENEQUE	Étienne	-