



Atelier Copropriétés du 21 octobre 2022

Le portage de lots au service du redressement des copropriétés

Annonay Rhône Agglo et Alliade Habitat

Contacts

Christine CROZE

Responsable du service Habitat
Direction Attractivité et aménagement du territoire

Ville d'Annonay / Annonay Rhône Agglo
07 64 21 56 62

christine.croze@annonayrhoneagglo.fr

Valérie LEROY-RENAC

Chargée de mission renouvellement urbain et partenariats

Alliade Habitat

v.leroy-renac@alliade.com

La Communauté d'agglomération d'Annonay (07) mobilise l'outil de portage de lots dans le cadre de deux dispositifs :

- un Plan de Sauvegarde (PDS) lancé en 2022 sur la copropriété Beaugard, composée de 111 logements ;
- une OPAH-RU sur le centre ancien d'Annonay engagée depuis 2011.

Alliade Habitat est une filiale d'Action Logement qui intervient en tant que porteur dans ces deux opérations. Son action s'inscrit dans le Plan d'Investissement Volontaire (PIV) signé entre l'État et Action Logement en 2019, qui a permis d'allouer une enveloppe de 145 millions d'euros au bénéfice des copropriétés inscrites dans le Plan Initiative Copropriétés.

Plusieurs montages ont été envisagés par la collectivité et l'organisme pour le portage des lots :

- Hypothèse 1 : acquisition des logements en loyer libre, mobilisation des financements Anah sans rétrocession de la quote-part de subventions du bailleur aux autres propriétaires. Cela permet de maîtriser la durée de portage dans le temps mais ne permet pas à Alliade Habitat de mobiliser les aides financières d'Action Logement. De plus, la gestion des logements portés est assurée par une autre filiale du groupe qui gère les logements privés.
- Hypothèse 2 : acquisition des logements et conventionnement avec l'Anah, ce qui permet de mobiliser les aides de l'Anah au portage mais ne permet pas d'obtenir des prêts de la Banque des Territoires ni les aides financières d'Action Logement.
- Hypothèse 3 : conventionnement des logements acquis en PLUS sans mobilisation des aides de l'Anah au portage, et rétrocession de la quote-part de subventions du bailleur aux autres propriétaires. Cela permet la gestion des logements dans le parc « classique » d'Alliade Habitat et ouvre la possibilité de financement d'Action Logement, mais la durée de portage est moins maîtrisée.

→ C'est la dernière option qui a été retenue, avec une durée de portage prévue de 10 ans. Par ailleurs, un travail est mené sur le profil des locataires des logements portés : ce sont principalement des salarié-e-s qui seraient éventuellement en capacité d'acheter leur logement lors de la revente.

Les objectifs de portage dans le cadre du PDS de la copropriété Beaugard sont situés entre 15 et 20 logements. Les acquisitions sont prévues au démarrage du dispositif, et ont pour but d'assainir la situation financière de la copropriété avant le vote des travaux.

Pour l'OPAH-RU, 5 copropriétés ont été identifiées. Le portage va permettre de soutenir des propriétaires occupants très modestes ne pouvant pas s'acquitter de leur quote-part de travaux ou d'acheter les logements de copropriétaires opposés aux travaux et représentant suffisamment de tantièmes pour bloquer les projets de réhabilitation.



Alliade Habitat 

Groupe ActionLogement